

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	山口県光市
2. 事業名	光駅拠点整備事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	光駅南口駐車場の敷地の有効活用に向けて、民間事業者のノウハウや企画力を活かした整備を検討
・事業実施で重視する点	①230台程度の駐車場機能を確保すること(立体駐車場を想定) ②市民・光駅利用者の利便性向上やにぎわいの創出につながる新たなこと ③交流広場にオープンスペースを確保すること。また、キッチンカーやコンテナショップでの出店も想定 ④駐車場、広場等は、一体的に整備、管理することが望ましい ⑤市の金銭的負担はできる限り少ないものであること
・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	駐車場をはじめ、マンションなどの住機能、商業施設(飲食店含む)、多世代が交流できる施設などを想定しています。 ただし、これに限るものではありません。
3. サウンディングの目的	対話を通して、市の基本的な考え方や対象地の概要を広くお伝えするとともに、具体の事業提案、市場性の有無や実現可能性、参入のご意向などを把握し、今後の事業の検討を進めていくための情報収集を行います。  また、令和3年2月に参加したサウンディングの対話結果をふまえ、条件等を精査しましたので、より具体的な提案や意見を求めます。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	光市虹ヶ浜三丁目 3452-11、3481-5 ・JR光駅(バス停含む)南口から約 30m ・国道 188 号から約 60m ・山陽自動車道 徳山東IC(福岡方面)まで約 11km、車で約 15 分 熊毛IC(広島方面)まで約 12km、車で約 20 分 ・虹ヶ浜海岸(瀬戸内海国立公園 第2種特別地域)まで徒歩 4 分半
② 敷地面積	約 7,500 m <sup>2</sup>
③ 土地利用上の制約	駐車場敷地東側、交流広場：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%) 駐車場敷地西側：第一種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
④ 所有者	光市
⑤ 周辺施設等	J R 光駅、光駅前交番、虹ヶ丘跨線橋(南北自由通路)、光税務署、虹ヶ浜海岸(海水浴場、キャンプ場)、光総合病院(北口から約 1.1km、車で約 3 分)。また、マンションなどの住宅や商業施設が周辺に点在。

⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	海を感じるまちの玄関口	
⑦ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	駅北側に本市最大の住宅団地があり、住宅団地からの眺望に一定の配慮を要します。 また、海との近接性を意識した意匠や機能の導入、整備予定の駅施設整備とのスケジュール調整等に留意が必要です。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	光駅南口駐車場・駐輪場	未定
② 施設の延床面積	上記のとおり	未定
③ 建物の構成(構造、階数)	平面式	・駐車場(立体) ・交流広場(一定のオープンスペースを有するもの) ・にぎわい創出施設(集合住宅、小規模店舗等) ※駐輪場は別場所に移転予定
④ 主な施設の内容、導入機能	駐車場管理棟、外灯、サイクルポート(屋根付き)、駐車可能台数 216 台	・駐車場台数 230 台程度 ・交流広場(キッチンカー、コンテナショップ) ・住機能(集合住宅等) ・商業機能(小規模店舗(カフェ等))
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	運営主体: 光市 事業手法: 管理委託(駐車場: 地元老人会、駐輪場: シルバー人材センター)	様々な事業手法について提案等を参考に幅広く検討したい。
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	出入庫は機械化しておらず、有人での管理時間は 6 時から 19 時まで、整理料 200 円/24h (30 分無料)	・駐車料金についても検討が必要 ・集合住宅用地は売却を想定
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		
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	人口:50,059 人、高齢化率:35.7% (8 月末、住民基本台帳)
② 対象地周辺の人口構成	< 浅江地区 > 人口:14,874 人、年少人口(～14 歳):1,940 人(13.0 %)、生産年齢人口(15～64 歳):7,903 人(53.1%)、老年人口(65 歳～):5,031 人(33.9%)
③ 市民意見等	<p>○R1.10 光駅利用者ワークショップ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題としてにぎわいが無い、駅周辺に店舗が少ない、子供が遊べるスペースがない、駐車場の機械化等が挙げられました。</li> <li>・提案としてカフェ、体験ブース、保育所、広場、立体駐車場等が挙げられました。</li> </ul> <p>○R2.4 パブリックコメント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの人に関わりあえる空間の設置や交流広場スペース、駐車場の機械化等を望む意見がありました。</li> </ul>
<b>7. 事業関連</b>	
① 現状及び課題	<p>JR 光駅の利用者数:1 日平均乗降客数/約 4,800 人</p> <p>南口駐車場の利用状況:1 日あたりの平均入庫車数/約 115 台、通勤での利用が多く平日は約 8 割程度の利用。</p> <p>駅に近接しながら、平面的な利用をしている本敷地を活用し、利便性の向上やにぎわいの創出を図ることが課題となっています。</p>
② 目的、考え方・基本方針	令和 2 年 9 月「光駅拠点整備基本計画」を策定し、対象敷地について『住機能、商業機能(飲食機能を含む。)や多世代交流機能など、駅前ににぎわいを創出する新たな施設について、民間事業者の意向等の把握や事業手法の検討など、民間活力の導入の可能性を調査する』という考えを示しています。
③ 前提条件	230 台程度の駐車場機能の確保
④ 事業スケジュール(案)	<p>サウンディングを通して市場性の把握や、事業内容の検討を進め、公募、事業者決定、整備へとつなげていく予定です。</p> <p>ただし、駅前広場などの整備とのスケジュール調整が必要となります。(南口駅前広場は R 4～8 にかけて整備実施予定)</p>
	令和 4 年度:
	令和 5 年度以降:
<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>本市の玄関口にふさわしい、にぎわいがあり、交流がうまれる魅力ある都市空間を創出するため、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや提案をお聞かせください。</p> <p>令和 3 年 2 月の対話においてお示した、「マンション+駐車場+小規模店舗」を中心に、細部の条件を調整した内容について、ゾーニング、参入のご意向(可能性)や参入条件などのお話しできればと思います。</p> <p>市有地の提供方法(売却・借地等)や事業スキーム等については、事業として成立するかも踏まえ、ご提案いただければ柔軟に</p>

