



らいふくだい
美祢住宅団地『来福台』の
民間活力の導入可能性について

美祢市 総務企画部 地域振興課

①美祢市の概要

○ 市の概要

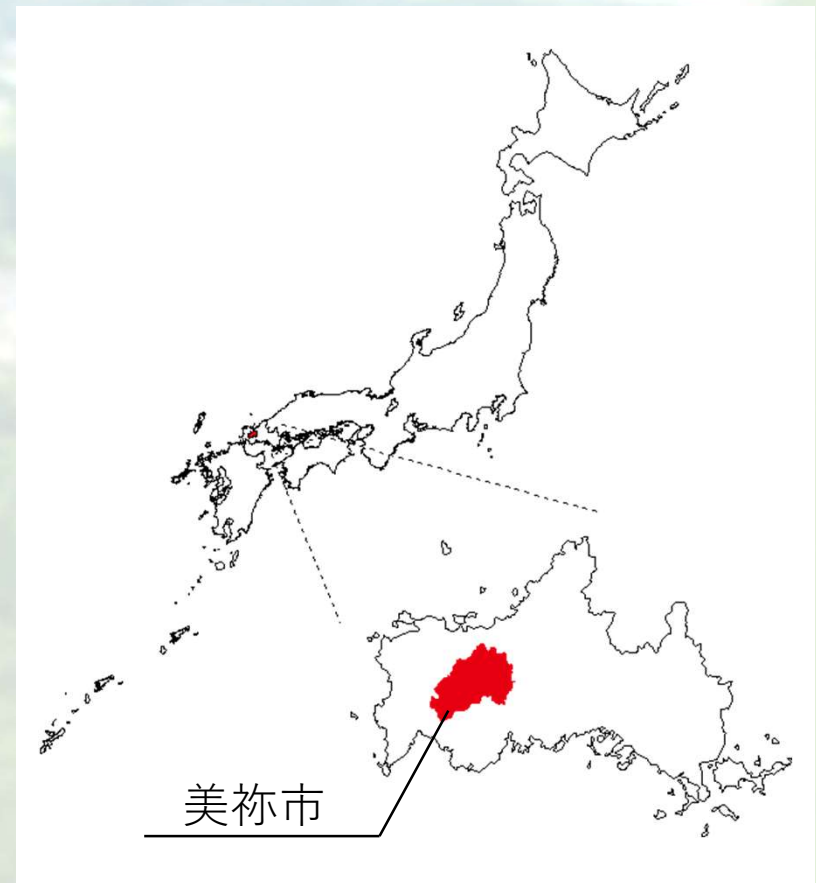
本市は山口県西部のほぼ中央に位置し、総面積は472.64km²を有している。

国道3路線に加え、市を横断する高速道路は2か所のインターチェンジが設置され、J R 美祢線が市を縦断するなど交通の要衝となっている。

○ 人口・高齢化率（R3.5.31現在）

23,072人、43.31%

【うち来福台1,722人、18.99%】



②来福台の概要

平成7年から分譲開始し、現在は、全982区画のうち販売済みが693区画（70.6%）、分譲中が120区画、未分譲が169区画（うち6丁目133区画）となっている。

直近10年の販売実績は**4.8区画／年**、直近5年は**6.8区画／年**。

《物件概要》

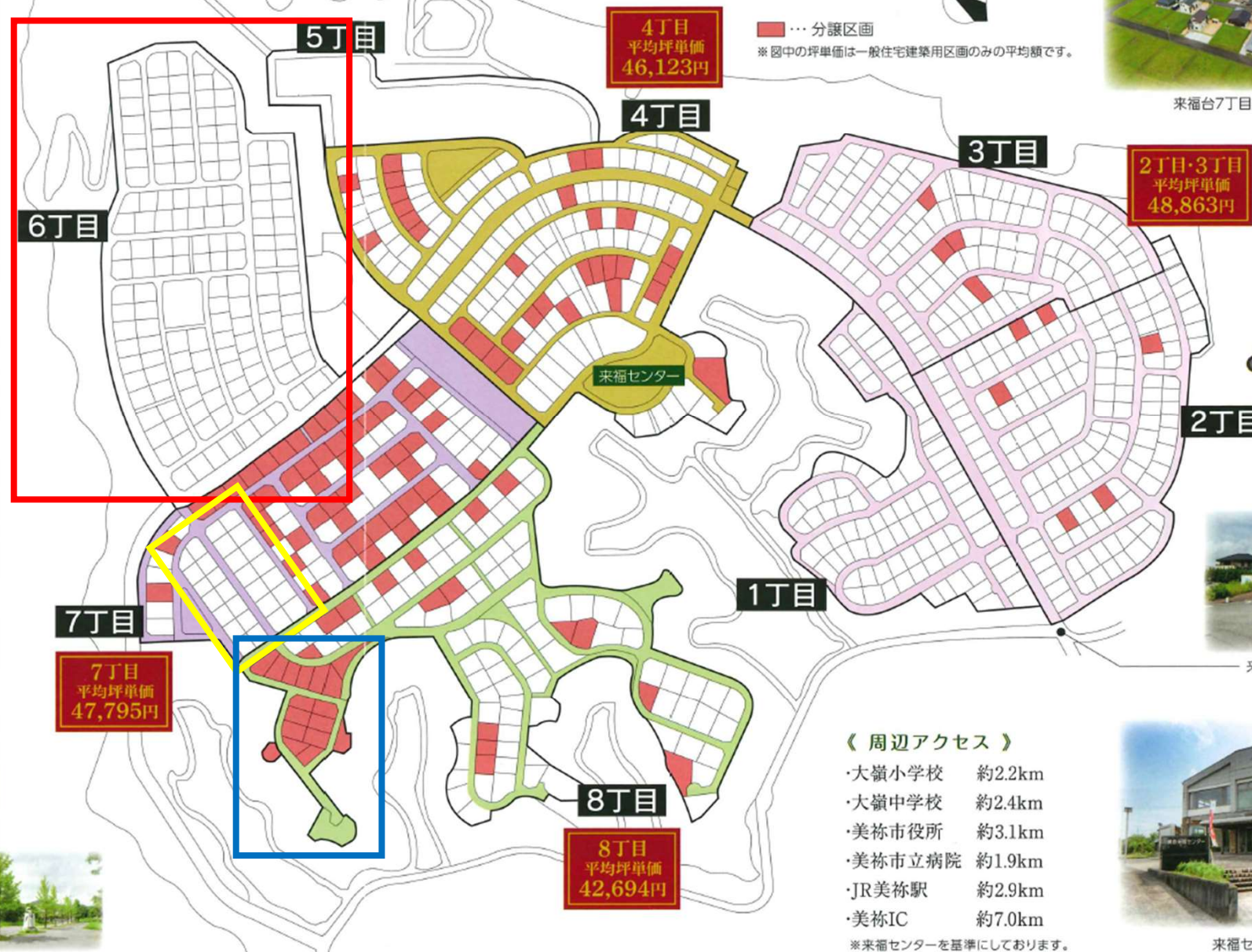
- 所在地 美祢市大嶺町東分字来福台
- 交通 ブルーライン交通 団地内バス停2ヶ所
- 分譲区画 120区画
一般住宅専用区画 87区画
商業許容地区 9区画
商業専用地区 7区画
企業宿舍等許容地区 17区画
- 土地面積 247.48㎡～783.95㎡
(74.86坪～237.14坪)
- 分譲価格 218万円～839万円
(29,121円／坪～51,295円／坪)
- 最多分譲価格帯 400万円台(区画)
- 分譲条件 原則として契約締結日から5年以内に建築協定に定められた用途区分に従った住宅等の建築が必要で5年間は転売・貸与ができません。
- 団地施設 電気(中国電力)、上水道、下水道、ガス(プロパンガス)、CATV(美祢市有線テレビ)、公園(13ヶ所)
- 用途地域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%・容積率80%)
第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%・容積率200%)



美祢市の中央部に位置し、美祢ICや美祢駅にも近く、交通アクセスに優れています。
また、高台で景色もよく、閑静な住宅街としても人気エリアです。



来福台7丁目上空より撮影



来福台入口交差点

《 周辺アクセス 》

- ・大嶺小学校 約2.2km
- ・大嶺中学校 約2.4km
- ・美祢市役所 約3.1km
- ・美祢市立病院 約1.9km
- ・JR美祢駅 約2.9km
- ・美祢IC 約7.0km



来福センター

○ 来福台の強み（キャッチコピー・P Rポイント）

来福台は、市街地から少し離れた高台にあり、自然災害も少なく、地内に13ヶ所の公園がある緑豊かな自然に囲まれた閑静な住宅街。近くには、総合病院（美祢市立病院）や病児保育施設もあり、子育てにやさしい街です（各施設約1.8km）。

○ 来福台の弱点・課題

来福台の中心（来福センター）から小学校までの距離が約2.2km（6丁目中心の公園からは2.7km）と少し遠い（中学校までも同距離）。

市内には「小児科」と標榜した病院がないため、“小児科がない街”のイメージ。市内に高校が2校（県立1校、私立1校）しかなく、選択肢が少ない。

○ その他

【宅地として活用する場合】

総合計画で『若者・女性・地域がかがやき こどもの笑い声が響くまち』を目指していることから、できれば“若年層”に居住していただきたいが、そうでない場合、これを否定する根拠が必要となる。

③サウンディングの目的

来福台（全982区画）のうち、『**6丁目**』の一団の未分譲地133区画、**約59,900m²**※において、民間活力の導入の可能性について伺う。

※ 宅地 約42,500m² + 道路 約15,760m² + 公園 約1,640m²

☆ 住宅用地としての可能性有無の確認

☆ 住宅以外の利活用のアイデア募集

現状は宅地造成済み区画となっているが、宅地以外に用途変更することも含め、“**公有地未利用地の解消**”を第一目的に意見を伺う。

④対象地の概要・現況



【来福台全景】（来福台の中で一番高台にある6丁目）

- ◎ 第1種低層住宅専用地域
- ◎ 6丁目建築協定（丁目毎）

6丁目最上部は、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。

【6丁目拡大】



6丁目の下段部分は、傾斜に沿って存するため区画ごとに擁壁が設置されている。

□：6丁目範囲

□：来福台の最上段に位置するほぼフラットな高台
19,641㎡（宅地 14,951㎡、道路 4,690㎡）

⑤質問事項・留意事項等

☆ 住宅用地として販売の可能性有無（第1種低層住宅専用地域の範囲内での販売）

現状の分譲区画数、販売ペース、今後の人口減少等を考慮すると、一般向け住宅用地としては不要と考える。

⇒ 住宅用地として販売等するには、施策的に行う必要がある。

（例：「若年世帯に無償で譲る」等 ⇒ 需要があるか要検討。）

☆ 住宅以外の利活用のアイデア募集（用途変更も場合によっては可）

第1種低層住宅専用地域以外の用途に変更して活用。

【注意】用途地域の変更を行う場合は時間を要する（住民説明会等行う必要があり、素案作成から1年以上を要すると思われる）。

また、『6丁目建築協定』があることから、協定の廃止又は変更を行う場合、6丁目住人（9世帯）の了承を得る必要がある。

○ その他

6丁目の活用施策を検討するにあたり、プレイベント的な利用等として、次の区画も併せて活用可（両方とも一団の区画）。

- ・ 7丁目4～5番地の28区画【未分譲地】
- ・ 8丁目4～6番地の19区画【企業従業員宿舎等許容区画（現在は、一般住宅用地としては販売していない区画）】

⑥スケジュール（予定）

今回 サウンディング（オープン型）の実施

R3年度中 サウンディング（クローズ型）の実施

R3年度中 『住宅団地販売事業計画』策定

※ 6丁目の用途等の方向性を示した内容に。

R4年度～ 事業計画策定