

西岐波団地余剰地活用事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

平成30年10月29日

1 調査の名称

西岐波団地余剰地活用事業に関するサウンディング型市場調査

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討に際して、民間事業者から意見・提案をいただく「対話」を通して、市場性の有無やアイデアを把握する調査のことです。

2 調査の対象

西岐波団地余剰地（西岐波市営住宅の建替事業で生じた余剰地）

3 調査の目的

宇部市では、西岐波団地余剰地について地域課題の解決につながる活用方法を検討しています。本調査はその一環として、民間事業者の皆さまと本余剰地の活用アイデア等についての対話を行い、今後予定する事業者公募の条件整理に反映させることを目的とします。

4 対象地の概要等について

(1) 対象地の概要

所在地	宇部市大字西岐波 3883 番地
土地面積	総面積約 7ha（※確定測量実施中） （宅地 約 5ha、崖地・法面 約 1.5ha、道路 約 0.5ha）
周辺状況	近隣には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、医療機関、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で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 分の距離にあります。 なお、近隣施設について可能な範囲で情報提供をしますので、必要な場合はお問い合わせください。
用途地域	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%）
インフラ	・道路 市道萩原団地二号線（幅員 7m、対象地内を南北に縦断） ・上水道 整備済 ・下水道 未整備（本余剰地の南端付近まで整備済）
交通情報	・公共交通 JR 床波駅 徒歩 13 分、市営バス萩原バス停 徒歩 4 分 ・幹線道路 国道 190 号まで約 700m 山口宇部道路（岡の辻進入口）まで約 900m ・その他 山口宇部空港まで車で約 10 分
その他	・既存市営住宅 65 棟 332 戸（使用停止済、補強コンクリートブロック造） ・敷地内の一部が土砂災害警戒区域等に指定 ・詳細は別紙「西岐波団地余剰地 説明資料」を参照ください

(2) 西岐波地域や西岐波団地余剰地の現況と主な課題

ア 西岐波地域の現況

平成 30 年 4 月 1 日時点での西岐波地域（西岐波校区）の人口は約 13 千人、65 歳以上の割合を示す高齢化率は約 36%です。地域内には商業施設や医療施設、子育て支援施設等が立地しています。特に病院・医院・介護施設といった医療関係機関が多く、地域の医療を担っています。また、本市の主要幹線である国道 190 号が東西を横断していることや山口宇部道路、山口宇部空港へのアクセスが良い等、交通利便性に優れていることが特徴です。

イ 西岐波地域の主な課題

今後ますます人口減少や少子高齢化が見込まれることから、安心して子育てのできる環境整備を図るとともに、地域の特徴でもある、充実した医療環境を維持し、子どもから高齢者まで、あらゆる世代の市民の健康づくりを推進していく必要があります。さらに、地域内には狭い道路が数多く存在していることや、過去に台風による高潮被害を受けた地区もあることから、災害に強いまちづくりを進める必要があります。

また本市では、人口減少等の社会的課題に対応するため、集約型都市構造へ転換すべく「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、西岐波地域の中心部を市域東部の「地域拠点」として位置付けており、これに基づいて本地域に都市機能や居住機能を集約し、生活拠点としての機能を強化することが課題となっています。

ウ 西岐波団地余剰地の現況と課題

西岐波市営住宅の建替事業によって生じた本余剰地は、建屋を残置したまま未活用の状況が続いています。一方で、市域東部の地域拠点内に立地し、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、本市としては、高い潜在能力を持っていると認識しており、地域特性に応じた有効活用が求められています。

(3) 活用における基本方針や前提条件

本余剰地の周辺には、市営住宅や戸建住宅等の居住エリアが広がっています。また、近隣では福祉施設や保育園の運営がなされています。このような地域状況を踏まえ、活用にあたっては以下を基本方針とします。

ア 周辺環境との調和を守り、第一種中高層住居専用地域に建築できるものとする。

イ 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。

事業方式（所有形態、管理・運営方法等）については現時点では条件を定めていません。また、全体での活用を基本としますが、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コンセプトや要望等も含めてアイデアをお聞かせください。

5 サウンディングの内容について

(1) サウンディングの内容

「4 対象地の概要等について」を踏まえて、参入意向および今後の活用に向けた事業アイデアをお聞かせください。なお、事業アイデアは、次の点を考慮してください。

- ア 地域の特徴や課題を踏まえ、西岐波地域の価値向上に貢献するアイデア
- イ 居住機能の誘導に向け、住環境の創出に貢献するアイデア

(2) 質問項目

サウンディングの際、次の項目を共通してお聞きします。

- ア 事業アイデアについて
 - ・事業内容（コンセプト、用途、建築物の配置、事業方式等）
 - ・事業実施にあたっての課題とその解決方法
- イ 事業アイデアを実現するために宇部市に期待する役割について
 - ・事業の採算性を踏まえた市に期待する措置（インフラ整備等）や役割
 - ・事業効果を高めるために市に期待する措置（インフラ整備等）や役割
- ウ 本事業に関する不明点について

6 サウンディングの実施について

(1) サウンディングの対象者

参加ができる事業者は、西岐波団地余剰地活用事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

なお、次のいずれかに該当する場合は参加できません。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 4 号まで又は第 6 号の規定に該当する者
- ウ 無差別大量殺人行為等を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員

(2) サウンディングの流れ

内 容	日 程
ア 実施方針の公表	平成 30 年 10 月 29 日
イ サウンディングの参加受付	平成 30 年 10 月 29 日～11 月 22 日
ウ サウンディングの実施	平成 30 年 11 月 1 日～11 月 30 日
エ 実施結果の公表	平成 31 年 1 月頃

ア 実施方針の公表

実施要領等を宇部市ホームページにて公表し、参加事業者を募集します。

イ サウンディングの参加受付

別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、平成30年10月29日～11月22日までに下記の申込先へEメールにてご提出ください。件名は「サウンディング参加申込」としてください。

【申込先】Email toshisei@city.ube.yamaguchi.jp

担当：宇部市 都市整備部 都市計画・住宅課 市営住宅係

ウ サウンディングの実施

エントリーシート受領後、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。

【実施期間】平成30年11月1日～11月30日

【所要時間】1グループにつき1時間程度

【場所】宇部市役所内の会議室

【その他】

- ・参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・市職員に加えて、本事業のアドバイザーも出席する可能性があります。

エ 実施結果の公表

概要を宇部市ホームページで公表します。公表にあたっては事業者のノウハウ保護を考慮し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。参加事業者の名称は公表しません。

(3) その他

ア 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

イ 費用負担及び説明資料の提出

参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。また、実施に際して資料提出は求めませんが、説明で必要な場合には提出分として計8部ご持参ください。

ウ 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7 別紙

- ・エントリーシート
- ・西岐波団地余剰地 説明資料

8 問い合わせ先

質問等がある場合は下記までお問い合わせください。

担当： 宇部市 都市整備部 都市計画・住宅課 市営住宅係

住所： 〒755-8601 宇部市常盤町一丁目7番1号

連絡先： TEL・FAX 0836-34-8427/0836-22-6065

Email toshisei@city.ube.yamaguchi.jp