

西岐波団地余剰地 活用方針

平成31年（2019年）3月

宇 部 市

<目 次>

1	活用方針の位置づけ	1
2	課題の整理	2
	(1) 宇部市の現況と課題	2
	(2) 西岐波地区の現況と課題	3
	(3) 西岐波団地余剰地の現況と課題	3
	(4) 官民対話による市場調査の結果	4
3	活用に向けた基本方針	5
	(1) 本市の課題解決に寄与	5
	(2) 周囲との調和に配慮	5
	(3) 官民協働による事業展開	5
4	基本情報	6

【別冊】 西岐波団地余剰地関連資料

1 活用方針の位置づけ

西岐波団地は、既存市営住宅の老朽化に伴い、2007年度（平成19年度）から2015年度（平成27年度）までに建替えを実施しました。これに伴い、団地北側に約6.7ヘクタール（道路部分を除く）の余剰地（以下、本余剰地）が生じ、用途廃止した65棟332戸の市営住宅を残置したままで未活用の状態が続いています。

一方で、2017年（平成29年）5月に策定した「宇部市公営住宅長寿命化計画（改訂版）」（以下、長寿命化計画）において、本余剰地は、民間への売却を視野に入れながら、公営住宅以外の施設用地として活用することとしています。

そこで本市では、本余剰地の地域課題の解決に向けた活用を図るべく、本余剰地を取り巻く課題の整理を行うとともに、官民対話による市場調査を実施し、事業アイデアや市場ニーズ等の把握に努めてきました。

この活用方針は、長寿命化計画に加えて「第四次宇部市総合計画」「宇部市都市計画マスタープラン」等といった上位計画との整合を図りながら、これまでの民間事業者との対話によって得られた情報を踏まえ、本余剰地の活用に対する本市の基本的な考え方を明らかにすることを目的としています。

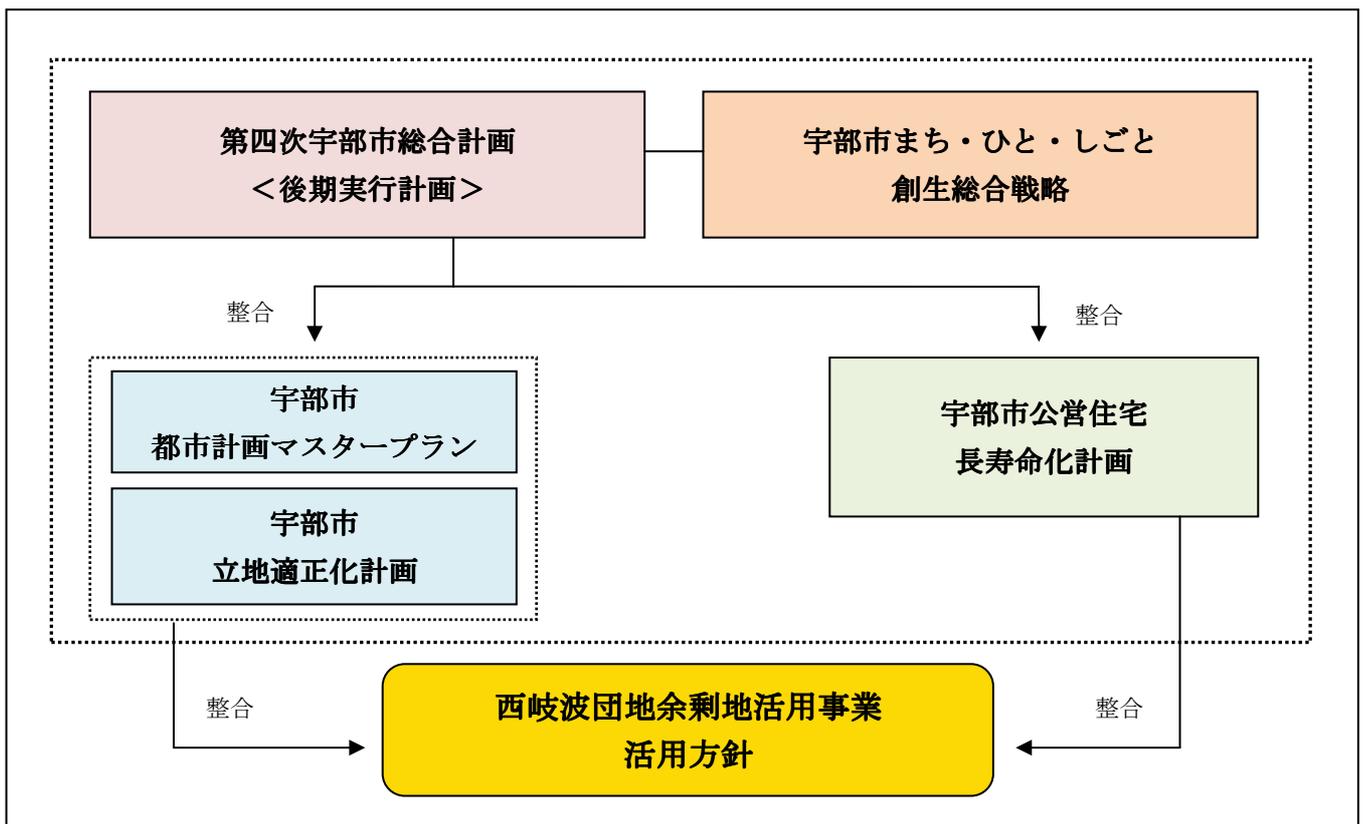


図 上位計画と活用方針の体系

2 課題の整理

本余剰地の活用方法を検討するにあたり、本市及び西岐波地区並びに本余剰地に関する現況や課題、官民対話による市場調査で把握した事業アイデアや市場ニーズ等の整理をします。

(1) 宇部市の現況と課題

- 本市の人口は平成7年の約183千人をピークとして減少傾向にあるとともに、少子高齢化が急速に進行しており、人口密度の低下が進んでいる状況です。
- 核家族化や高齢者・ひとり親家庭の増加等、「家庭」の在り方が多様化しています。
- 緊迫化した財政状況の中で、従来の拡散型の都市構造では公共サービスが維持できなくなる恐れがあることから、効率的な都市経営が可能な都市構造に転換していく必要があります。
- 地域コミュニティの希薄化が顕在化している中で、子育てしやすい環境づくりや、誰もが健やかに幸せに暮らすことのできる健康長寿社会の実現に向けた取り組みを社会全体となって進めていく必要があります。
- こうした状況の中で、立地適正化計画では、まちづくりの方向性として「多極ネットワーク型コンパクトシティ×地域支え合い包括ケアシステム」を掲げ、市街地が拡散した都市構造から、利便性の高い集約型のまちづくりに転換を進めるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して生活できる地域社会の構築を図るべく、持続可能で暮らしやすい、地域共生のまちづくりを進めることとしています。

(2) 西岐波地区の現況と課題

- 本余剰地が立地する西岐波地区を含む、市域東部の人口は他地域と同様に減少傾向にあり、高齢化率も年々上昇しています。
- 西岐波地区には、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。
- 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、山口宇部道路も整備されており、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。
- 立地適正化計画では、床波駅や西岐波ふれあいセンターを中心とした区域を市域東部の地域拠点（暮らしの重点エリア）として位置付けており、このエリアに重点的に居住を誘導し、商業施設、医療施設、子育て支援施設など、生活拠点としての機能を維持することが課題となっています。
- 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、充実した医療環境等を維持し、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。
- 地区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、自然災害への対策を進める等、安心・安全で、快適に暮らせるまちづくりを進めていく必要があります。

(3) 西岐波団地余剰地の現況と課題

- 市営住宅の建替えにより生じた本余剰地は、建屋を残置したままで未活用の状況が続いています。
- 市域東部の地域拠点（暮らしの重点エリア）内に位置し、交通利便性にも優れ、かつ広大な敷地を有しているという潜在能力を活かし、地域特性に応じた有効活用が求められています。
- 本余剰地は住宅エリアに囲まれ、周辺には福祉施設や幼稚園、保育園が運営されているという状況を踏まえ、活用にあたっては、周囲との調和に十分に配慮する必要があります。

(4) 官民対話による市場調査の結果

本市が実施した民間事業者との対話による市場調査の中で把握した、事業アイデアや市場のニーズ、本市に期待する役割について以下のとおり整理します。

対話の対象項目	対話概要
事業アイデア	<p>【余剰地のポテンシャルに関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none">・公共交通機関の充実が必須であり、バス路線が延長されれば住宅エリアとして活用検討可・商圈の規模や用途地域の関係上、商業施設単体での運営は厳しい・全体コンセプトを定め周辺地域を含めたブランディングが必要となる <p>【事業内容の提案に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none">・生活利便施設を核とし、居住エリアを含めた複合的な開発・多様な住環境による多世代が共存可能なまちづくり・核となる施設への小規模店舗等の併設及び周辺地域への利便性確保
宇部市に期待する役割	<p>【インフラの整備に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none">・市営バスの路線延長およびバスロータリー移設を検討してほしい・アクセス性向上に向けた道路整備を検討してほしい <p>【事業の進め方について】</p> <ul style="list-style-type: none">・インフラ整備の計画を含む基本構想策定の段階から民間事業者と連携するべき

3 活用に向けた基本方針

本余剰地を取り巻く課題、官民対話による市場調査を踏まえて活用方針を以下のとおり示します。

(1) 本市の課題解決に寄与

「持続可能で暮らしやすい地域共生のまちづくり」に向け、本市が持つ課題の解決に寄与する事業を展開します。

●地域共生社会の実現に寄与するまちづくり

子どもから高齢者まで、誰もが安心感と生きがいをもって住み慣れた地域で暮らすことのできる地域共生社会の実現に寄与する事業を展開します。

●地域拠点の一翼を担うまちづくり

市域東部の地域拠点に位置し、交通利便性に優れ、かつ広大な敷地を有しているという潜在能力を活かし、諸課題の解決や地域活性化に寄与する事業を展開します。

(2) 周囲との調和に配慮

本余剰地の周辺状況や地域住民等との対話等を踏まえ、周囲との調和に配慮した事業を展開します。

●周辺環境と調和したまちづくり

原則、現行の都市計画上の制約を踏まえた事業展開とし、土地の活用は周辺の環境に配慮したものとします。

●地域住民の利便性に寄与するまちづくり

地域住民にとって生活の利便性や快適性を高め、あらゆる世代の住民が住みたい・住み続けたいと思えるようなまちづくりを目指します。

(3) 官民協働による事業展開

民間活力の活用により新たな価値を創出することで、地域課題の解決を図ります。

●事業計画策定段階からの官民連携

基本構想や基本計画の策定段階から官民連携を図り、民間事業者のアイデアやノウハウを取り入れることで、早期の事業実施や効率的で質の高い事業展開を目指します。

●事業者主体による事業展開

公共施設を導入する計画はないため、民間主導による事業展開を想定しています。一方で、周辺地域の利便性や安全性の向上に寄与するものであれば、市の費用負担を含めた参画を検討します。

4 基本情報

所在地	宇部市大字西岐波 3883 番地 他
所有者	宇部市
敷地面積 (道路部分を除く)	66,853.42 m ² (※登記手続き実施中)
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%)
インフラ情報	【道路】市道萩原団地二号線 (幅員約 7 m、対象地内を南北に横断) 【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 床波駅まで徒歩 13 分、宇部市営バス萩原バス停まで徒歩 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
学校区	西岐波校区 西岐波小学校へは約 1.3km で徒歩 16 分 西岐波中学校へは約 1.6km で徒歩 20 分
事業スケジュール (予定)	2018 年度 : 活用方針の公表 及び 事業者公募開始 2019 年度 : 事業者選定、基本構想・基本計画の策定、 地域住民等への説明、実施協定の締結 2020 年度～ : 事業実施
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既存市営住宅 65 棟 332 戸 (補強コンクリートブロック造、使用停止済) ・敷地内の一部が急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域等に指定 ・敷地内に使用停止済の配水塔あり