

1 土地利用条件 ※ 資源ごみステーションに関する意見はクリーンセンターと調整中

①	用地名	A敷地 旧商工会館跡地	B敷地 旧国鉄官舎跡地（南）	C敷地 旧国鉄官舎跡地（北）	D敷地 八王子住宅跡地
②	所在	八王子一丁目1335番9 外3筆	八王子一丁目1331番3 外1筆	八王子一丁目1322番8 外4筆	八王子一丁目1321番4 外1筆
③	敷地面積	1, 170. 56㎡	1, 226. 99㎡	3, 004. 04㎡	1, 883. 40㎡
④	都市計画区域等	都市計画区域内市街化区域（商業地域・容積率400%/建ぺい率80%）、準防火地域、駐車場整備地区			
⑤	接続道路 ※既存道路を改修した場合の予定幅員	北側市道：幅員約6m 西側市道：幅員約7. 9m 南側県道：幅員約20m	北側市道：幅員約5. 1m 南側市道：幅員約6m	北側市道：幅員約8. 7m 東側市道：幅員約5. 9m 南側市道：幅員約5. 1m	北側市道：幅員約4. 5m 南側市道：幅員約8. 7m
⑥	特色 （4敷地の比較）	◆駅通りに面し、接続道路は県道 ◆敷地南側の一部は、防府都市計画道路（幅員25m）の予定区域内	◆接続道路が狭い （容積率の規制あり）	◆最大の敷地面積	◆整形地で敷地面積大
⑦	主な土地利用条件	商業系が適当【規制業種を除く】 （高層階と低層階の区分）	住居系（分譲宅地及び賃貸住宅も可）での利用も可能とし、基本的に土地利用制限無し【規制業種を除く】		
⑧	規制業種	◆風営法に規定する用途に供する建物 ◆主たる建物用途が工場及び倉庫 ◆宗教活動や政治活動に供する建物	◆インターネット異性紹介事業に供する建物 ◆主たる業が駐車場業（立体駐車場を含む【付属は賃貸可】） ◆周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供されるもの	◆暴対法に規定する用途に供する建物 ◆テナントビル（入居者に係る貸金業等の制限）	
⑨	規制条件	◆土地売買契約後、○年以内の着工	◆転売時（分譲を除く）の市の事前承認	◆建物及び附属工作物の色調等	
⑩	その他	◆計画道路予定区域は保有継続 緑地化（樹木・ベンチ） or 進入路			

2 売却方法（グループ分け） ※ 想定される土地の市場性 $A \geq D > C > B$

グループ	メリット	デメリット
① 一団売却	◆一体感のある利用となる ◆全敷地が活用される	◆投資額が過大となり公募参加事業者が限定される ◆全敷地共通の公募方法となる
② グループ売却 （想定グループ）	◆想定する利用用途により区分して公募方法を選択できる ◆グループ分けによっては、一体感のある利用となるよう調整できる	◆全敷地が活用されない可能性がある ◆利用用途の重複や他敷地の支障となる利用が発生する可能性がある ◆グループ分けによっては、投資額が過大となり公募参加事業者が限定される
③ 敷地毎売却	◆公募参加が容易である ◆敷地毎に公募方法を選択できる	◆全敷地が活用されない可能性が高い ◆利用用途の重複や他敷地の支障となる利用が発生する可能性が高い