

第2章 導入機能検討にあたっての基礎的条件

導入機能を検討するにあたっての基礎的資料として、社会経済の動向と施設整備トレンド、関連業界の動向、企業アンケート・ヒアリング調査結果の概要について、以下に整理する。

2-1. 社会経済の動向と施設整備トレンド

近年の社会経済の動向と施設整備のトレンドについて、簡潔に整理すると、以下の通りである。本市の対象地においても、これらのトレンドに沿った機能導入を行う可能性を検討していくことが望ましいと考えられる。

①急速な高齢化への対応

かつてないような急速度で高齢化が進行しており、社会保障・社会福祉制度の安定化等が求められている。

【施設整備トレンド】

- 在宅介護を基本とした支援拠点の整備のほか、ケア付き住宅や各種の老人ホーム等の整備が加速化している。
- 需要の高まりや規制緩和により、従来の社会福祉法人中心から、民間事業者の参入も急増している。
- 住宅地開発や住宅建設全般において、バリアフリー化等、高齢者仕様の配慮を行うことも広く普及している。

②環境問題への対応

地球環境問題への対応の必要性が指摘されて久しいが、近年では再生可能エネルギーの普及等による「低炭素のまちづくり」、名古屋議定書の採択を受けた「生物多様性の保全」等が重要テーマとなっている。

【施設整備トレンド】

- 省資源・省エネに配慮した施設建設やリフォームが活発化している。
- 再生可能エネルギーを利用した施設が増加している（メガソーラー等。ただしここに来ての電力会社による買い取り保留の動きから、先行きに不透明感も）
- 従来の施設整備の際の緑地の確保に加えて、壁面緑化・屋上緑化や水循環の仕組み等を組み合わせる取組みも増えている。

③地域コミュニティの再生への対応

地域の商店街の活性化をはじめ、人と人とのつながりが感じられ、温かみや活気をもった地域コミュニティを再生することが、重要な課題となっている。

【施設整備トレンド】

- まちづくり関連のNPOや会社等を設立し、既存の資源の有効活用とネットワーク化等に

より町おこしに成功している地域が増えている。

○イベントの開催や情報提供等の「ソフト（仕組み）」を重視しつつ、核となる「ハード（施設）」を整備・活用している例が多い。

④安心・安全なまちづくりへの対応

東日本大震災を契機に、大規模地震への対策の必要性が改めて認識されているほか、水害等への対応も求められている。

【施設整備トレンド】

○建築物や構造物の耐震化の促進が喫緊の課題とされている。

○庁舎や学校校舎をはじめとする公共施設の耐震診断・耐震改修の事業等が活発化している。

○民間建物についても、耐震診断や改修が進みつつある。

○集中豪雨等の水害の頻発に対して、排水施設の性能向上や崖地の安全対策等を進める動きがみられる。

○大規模な都市開発にあたって、防災拠点としての機能の強化を図る事例等も増えている。

⑤情報通信技術のさらなる発展への対応

情報通信技術（ICT。一般には IT と呼ばれる。）は依然として日進月歩を続けており、ビジネスや行政のみならず、日常生活も大きく変える原動力となっている。

【施設整備トレンド】

○建築設備へのハイテク技術の導入にとどまらず、「スマートコミュニティ」等の面単位での先進的開発の事例もみられるようになっている。

○「電子サイネージ」と呼ばれる電子広告版が急速に普及している。

⑥高度化・多様化する市民ニーズへの対応

人々の価値観がさらに多様化をみせ、施設に求められる要求水準も高まりと広がりを見せている。

【施設整備トレンド】

○バリアフリー化は最低条件としたうえで、誰もが安全・快適に利用可能な「ユニバーサルデザイン」の考え方に基づいた都市空間づくりや建物づくりが一般化してきている。

○施設の機能のみならず、景観や地域性との整合などの文化的価値を重視する傾向がみられる。

○体験農場をはじめとする「農」に関連した施設への関心も高まりをみせている。

○少子化の一方で、保育の質と量への需要の高まりがみられ、認証保育所の普及や保育と幼児教育の一元化施設（認定こども園）の増加等の動きがみられる。

○元気な高齢者や働く母親等の情報交換や交流のための場に対するニーズも高まりをみせている。

2-2. 関連業界の動向

本市の公有用地の利活用を念頭に、関連する業界の動向を概観すると、以下の通りである。

①戸建住宅地開発

持家新築住宅着工戸数は、4年連続で前年度実績を上回っていたが、2014年4月の消費増税の駆け込み需要の反動により減少に転じることが見込まれている。

国内の住宅市場は、少子化等により成長性に限界がみられることから、新たな展開が模索されている。

太陽光発電パネルや蓄電池を備えた「省エネ住宅」の建設が増加しており、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）の搭載も進んできている。

制振技術や液状化対策工法を開発・実用化している企業もみられるようになってきている。

これらを背景に、住宅単価が高まる傾向があるが、低価格の住宅販売に活路を見出す企業もみられる。

海外市場への進出を開始したメーカーも増えているが、国内需要の増加が見込めないことを踏まえた動きであるとも考えられる。

②福祉施設建設運営

【介護サービス】

75歳以上の介護の必要な高齢者は約400万人と、75歳以上人口の3割を占めるに至っており、高齢者サービスの市場は、その規模を拡大してきている。

近年は、特別養護老人ホームや介護付き有料老人ホームに比べて入居費用の安さと自由度から、サービス付高齢者向け住宅の市場が順調に推移している。

政府が医療費抑制のため、要介護者の自宅療養推進を打ち出したこともあり、在宅介護サービスを強化する動きがある。

フィットネスクラブ大手など、異業種の参入の動きが活発化している。

【保育サービス】

認可保育所が不足し、待機児童が多く存在することが問題となっている。

政府は子供の受け入れ枠を拡大すると表明し、自治体の多くも、株式会社の参入を受け入れる姿勢に転じてきている。

こうした中、大手の民間事業者による認可保育所の開設の開設が相次いでいる。

政府は、マンションの一室などでも開設できる「小規模保育所」や企業が事業所内に設置している保育所への補助金の拡充を検討している。

③スポーツ施設の建設運営

フィットネスクラブ市場は堅調な伸びを見せており、特に、健康への関心が高いシニア世代の取組みに注力している。

大手各社は、業務提携などにより付加価値の拡大を図っている。

フィットネス施設内での介護予防の取組みが本格化しており、需要拡大を見込んで、機能訓練に特化したデイサービス施設を建設する企業もみられる。

ただ、総合フィットネス施設の新規出店数は少なく、小型店の出店が目立つ。

④学校法人

少子化と進学率の頭打ちにより、高等教育機関への在学者数は減少傾向にあり、私立大学の4割が定員割れの状況にある。

厳しい運営環境にあって、大学の増設数も減少しているが、グローバル系や看護系等の学部の新設は比較的活発にみられる。

海外留学を必須とする等のユニークな取組みにより就職率を上げ、学生を集めている地方都市の大学等の事例がみられる。

⑤医療法人

膨らむ医療費の抑制や人口減少などを背景として、公立病院を中心として再編の動きが広がっている。民間譲渡や独立法人化など、経営形態を見直したところも多い。

⑥温浴施設

気軽に利用できるレジャー施設の代表である温浴施設市場は、以前の新規開発ラッシュは沈静化したとはいえ、高齢化社会の到来や健康志向の高まりなど、温浴事業を取り巻く経営環境は追い風であり、長期的にもその傾向が続くものと考えられている。

ただ、近年は競争が激しく、各社が差別化に努めている。

⑦メガソーラー開発

電力会社による買い取り制度が導入されて以降、各地で急速に開発が進行した。

しかし、一部の電力会社が、施設容量の不足を理由に買い取りを停止する措置をとったことから、先行きが不透明な状況にある。現在、国が今後のあり方について検討中である。

⑧小売業界

【スーパーマーケット】

2013年のスーパーマーケットの売上高は、全体では前年を上回ったが、既存店では下回った。ここ数年の景気拡大によっても、消費マインドが日用品・生活必需品にまでは浸透していないことが示されている。

専門店やコンビニエンスストア等の他業種の参入が続くほか、消費税の増税も逆風となっており、業界再編の動きが活発化している。

【ホームセンター】

主要40社の売上高は堅調であるが、新規店舗の開業で売り上げを維持してきた面がある。近年は不動産や建設費の高騰で新設を絞り、既存店舗の改装等に注力する企業が増加してきている。

総合スーパーやドラッグストアに対抗するため、プライベートブランド商品の拡充等に努めている。

【衣料小売】

消費増税の影響は、スーツなどの高価格帯商品や肌着等の生活必需品に強く表れたが、流行商品では限定的だった。

円安によるコスト増が続いており、値上げにより対応するところもみられる。

同時に素材や品質にこだわった商品の拡充も進めている。

【ドラッグストア】

既に多くの店舗が出店し、競争が激化している中であっても、大手チェーンの拡大は継続している。

食品の品ぞろえを充実させるなど、スーパーマーケットやコンビニエンスストアと競合する分野にも進出し、売上げを伸ばしている。

ネット販売の進行は、業界によって逆風となる可能性がある。

【コンビニエンスストア】

依然として市場規模の拡大が続いている。売上高の増加がみられるとともに、2014年度の大手5社の出店数は過去最高となる見込みである。

客単価を引き上げるため、高付加価値商品の開発に注力している。

上位チェーンと下位チェーンの格差の拡大が進行し、業界のさらなる再編の可能性も指摘されている。

【その他】

書店業界は、本離れや通販と電子書籍の普及等の逆風にあって、厳しい状況にある。大都市中心部のほか、ライバル店の少ない郊外の幹線道路沿道の店舗には堅調な業績をあげているところもある。

ディスカウント店は、消費増税を好機ととらえており、出店拡大や値下げ攻勢等の戦略を打ち出している。

家電量販店は、消費増税前の駆け込み需要等から昨年度は売上を伸ばしたが、市場の縮小とネット通販の台頭で、厳しい状況にある。住宅リフォーム事業等のサービス分野への進出を図っている。

靴業界では、大手企業がプライベートブランド商品を拡充し売上を伸ばしている。

中古車やカー用品販売等は、景気の回復とともに業績を回復させている。

2-3. 企業アンケート調査結果の概要

主要な企業に対して、本市の8か所の公有用地の利活用への関心の有無等を探るためのアンケート調査を行った。その結果を踏まえて、事業参画への可能性が相対的に高いと考えられる企業に対して、補足ヒアリング調査を実施した。

(1) アンケート調査の方法と結果の概要

①対象企業抽出の基本的考え方

調査の対象企業を、次の考え方から抽出した。

- 対象地区で想定される土地利用に沿った事業を展開している企業
- 全国展開している企業を基本とし、業種によっては、進出可能性等を考慮して北関東等での事業展開を強みとする中堅企業等を選択

②調査票送付先

以下の76か所（企業・団体）に調査票を送付した。

- 1) 住宅系デベロッパー・ハウスメーカー：5社
- 2) 福祉施設建設・経営企業：5社
- 3) スポーツ施設の建設・運営企業：5社
- 4) 学校法人：6法人
- 5) 医療法人：6法人
- 6) 温浴施設開発企業：3社
- 7) メガソーラー施設関連企業：5社
- 8) 商業系施設
 - 地域食品スーパー：5社
 - ホームセンター：5社
 - 衣料小売：5社
 - ドラッグストア：5社
 - コンビニエンスストア：5社
 - その他沿道立地型商業系施設：6社
(書籍販売・家電ディスカウント・書籍等リサイクル・靴・中古車販売・カー用品販売について各1社)
 - その他：7社
(ショッピングモール開発・大型スーパー・通信制学校法人・指定管理/公園緑地整備/花販売等・野菜工場開発・スマートコミュニティ開発・テーマパークについて各1社)

③実施期間

発送：平成26年（2014年）10月17日（金）

回答期限：同11月7日（金） *ただし期限後回収分も整理

④回収数

送付 76 通のうち 25 通（回収率 32.9%）

(2) 業種別の結果概要一覧

調査結果の概要（エリア及び取手市の市場性と各対象地区での事業への参画可能性）を、業種別に次ページ以降に整理する。理解しやすくするため、回答された選択肢により記号で示している。また、記述欄は文意を変えない範囲で一部アレンジして掲載している。

【選択肢と表中の整理記号の関係】

○問2 及び問3

選択肢	表中の整理記号
1. 非常に市場性に優れた、有望なエリアである	◎
2. 市場性はあるが、限定的な分野に限られる	○
3. 茨城県南エリアについては今ままで認識がなかったが、今後調査してみれば価値はある	△
4. どちらかというと市場性は劣っているとは認識している	▲
5. 市場性は全くない	×
回答なし	—

○問4

選択肢	表中の整理記号
1. 非常に興味があり、すぐにも具体的な検討を開始したい	◎
2. 興味があり、今後中期的な視点で検討していきたい	○
3. 興味はあるが、制約条件等が見受けられるので、その動向等によっては検討したい	△
4. その他	▲
5. 可能性は全くないと考えられる	×
回答なし	—

①住宅系デベロッパー・ハウスメーカー

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性							
				NO1.旧取手 中学校	NO2.井野小 学校	NO3.戸頭西 小学校	NO4.白山西 小学校	NO5.旧戸頭 処分場	NO6.中内の 市有地	NO7.新取手の 公社等保有地	NO8.押切の 市有地等
1	A社	○	○	×	×	×	×	○	×	○	×
NO5はスーパーまたはサービス付高齢者住宅等。NO7は戸建住宅の分譲事業											

②福祉施設建設・経営企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性							
				NO1.旧取手 中学校	NO2.井野小 学校	NO3.戸頭西 小学校	NO4.白山西 小学校	NO5.旧戸頭 処分場	NO6.中内の 市有地	NO7.新取手の 公社等保有地	NO8.押切の 市有地等
6	B社	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△
賃借し施設建設等。福祉施設(グループホーム・特定施設入居者生活介護)											
10	C社	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×

③スポーツ施設の建設・運営企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性							
				NO1.旧取手 中学校	NO2.井野小 学校	NO3.戸頭西 小学校	NO4.白山西 小学校	NO5.旧戸頭 処分場	NO6.中内の 市有地	NO7.新取手の 公社等保有地	NO8.押切の 市有地等
13	D社	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×
スポーツクラブ											

④学校法人

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性							
				NO1.旧取手 中学校	NO2.井野小 学校	NO3.戸頭西 小学校	NO4.白山西 小学校	NO5.旧戸頭 処分場	NO6.中内の 市有地	NO7.新取手の 公社等保有地	NO8.押切の 市有地等
20	学校法人(大学)A	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	学校法人(大学)B	○	▲	×	×	×	×	×	×	×	×
外部進出予定なし											
23	学校法人C	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
大学学部・高校・専門学校等											

◎その他

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 中学校	NO2.井野小 学校	NO3.戸頭西 小学校	NO4.白山西 小学校	NO5.旧戸頭 処分場	NO6.中内の 市有地	NO7.新取手の 公社等保有地	NO8.押切の 市有地等	
70	R社(ショッピングモール 開発)	◎	◎	×	×	×	×	○	×	×	×	×
				前面道路が 一方通行の ため	第一種中高 住居専用地 域であり建 設に制約あ り	周辺道路が 狭あい	—	賃借し施設 建設等	周辺道路が 狭あい。周辺 人口少	住宅とコンビ ニの適地	周辺人口少	
71	S社(大型スーパー)	◎	◎	△	△	△	△	△	△	×	×	×
				様々な形態が想定されるが、用途地域の変更が条件								
72	通信制学校法人A	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×
				全国の学習センターが経費削減中の状況にあり、増設は考えられない。								
73	T社(指定管理・公園緑地 整備・花販売等)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
				市や他企業等の共同事業。保育施設・福祉施設等。								

2-4. 企業ヒアリング調査結果の概要

事業参画への可能性が相対的に高いと考えられる企業に対して、ヒアリング調査を実施した。(1)～(11)はアンケート調査に回答があった企業への補足ヒアリングとして、(12)～(14)は市内の不動産開発事業者に対する調査として実施した。

(1) A社（住宅系デベロッパー・ハウスメーカー業）

- 取手市は、松戸・柏等と比較して市場性に劣る面があり、積極的に事業展開するターゲットとはなっていない。
- つくばエクスプレス沿線や、計画的な住宅地開発を行っている「ひたち野うしく」等と比較して、ブランドイメージに脆弱な面がある。
- ゆめみ野の区画整理事業地内での戸建住宅の販売を行ったが、需要が弱く採算性が良くなかった。
- 弊社の戸建住宅販売における平均的な価格水準は建物のみで3000万円程度であり、マーケットとして成立しにくいと考える。
- NO1 旧取手第一中学校の敷地については、2年ほど前に情報を得ており、現地も見したが、需要の面から、弊社としての事業（戸建住宅・高齢者向け住宅等の分譲事業）は困難であると判断している。廉価な住宅を建設すれば売れると思うが、公有用地としての利用方法として疑問も感じる。
- NO2～NO4の小学校敷地については、NO1以上に立地条件が悪く、可能性はない。特に、NO4白山西小学校はアクセスに問題が大きい。
- NO5 旧戸頭最終処分場については、商業施設開発やサービス付高齢者住宅の建設が成立する可能性はある。土地の賃借が基本となると考えられるが、条件によっては、土地を取得する可能性も排除はしない。利回りが見込めるならば、REIT市場を活用して投資家に売却するなどの手法もあり得る。ただ、賃貸または売却が数年先となるのであれば、市場は日々動いており、状況が変化する可能性もある。
- NO7 新取手の公社等保有地については、戸建住宅の分譲を前提に取得する可能性がある。規模は小さいが、その点は問題とはならず、価格によって判断することになる。
- NO6 中内の市有地及びNO8 押切の市有地等については、市街化調整区域内であり、可能性はない。

(2) B社（福祉施設建設・運営企業）

- 認知症患者を対象としたグループホーム・特別養護老人ホーム等の福祉施設の建設・運営事業への参画検討にあたっては、まず市が建設意向を示すことが大前提となるが、市に営業をしている限り、その意向はないようである。待機者数が多くないと聞いている。
- もし市が建設意向を示してくれるのであれば、NO1～NO8のいずれの土地においても施設運営（建設はハウスメーカー等に依頼。自ら土地を取得・賃借することはない。）に参画する可能性はある。ただし市街化調整区域や用途地域指定区域における建築の制限内容については把握していない。
- 校舎等の既存の建物を活用することは困難であるため、解体除却がされた状態としてもらう必要がある。

- 学校敷地は福祉施設には広過ぎるため、一部分を利用することになると考えられる。
- 国が、自治体独自の介護保険関連事業の推進を来年度から開始することとしており、介護予防支援のさらに前段の運動プログラムの充実等がイメージされている。そうした計画・事業の一環として、一部の教室を賃借し、ヘルパー養成の講座等、教育・育成の場として活用させてもらう考えもある。ただし、耐震改修やリフォームから行うのは難しい。
- ハウスメーカーが戸建住宅地を開発し、その一角にグループホーム等を設置するような計画が示されたような場合においても、条件によっては進出を検討する可能性はある。

(3) D社（スポーツ施設の建設・運営企業）

- 取手近辺には、現在、近隣市を含めて、総合型フィットネスクラブが複数存在することから、今後の出店可能性は、せいぜい1店であると思われる。
- 地区全体、あるいは周辺地域を含んで明確なまちづくりのテーマを設定し、その実現に向けて行政自らが取組み、あるいは事業者を支援してくれると事業進出の可能性が高まる。
- NO1 旧取手第一中学校及びNO2 井野小学校については、取手駅に比較的近く、近傍に大規模な商業施設の立地もみられることから、総合型フィットネスクラブを建設することに関して、相対的には可能性が高いと考えられる。（上述のような厳しい状況があることは前提）
- NO3 戸頭西小学校及びNO4 白山西小学校については、体育教室とスイミングスクールの運営を検討する可能性がなくはない。
- NO5 旧戸頭処分場は、処分場であったという土地のイメージが残ることから、優先度は低い。
- NO7 新取手の公社等保有地は、戸建住宅が増えたとしてもスポーツ施設を運営する需要としては足りない。

(4) 学校法人C

- 茨城県内に高校と専門学校を新設したい。また、大学の新学部（現在はスポーツプロモーション学部のみ存在）と運動部（野球部、サッカー部等）の活動拠点を作りたいと考えている。東京オリンピックまでには学校を新設したい。高校については、H29年には開校したい。
- 急いで学校新設等を行いたいので、既存の学校跡地を利用したい。その際は、現存する施設を利用することとし、建て替えは考えていない。そのため、既存施設の耐震性が重要になる。少なくとも新耐震基準を充たす体育館が必要で、新耐震基準を充たす校舎も欲しい。
- とにかく早く学校を新設したいと考えている。県内の他の自治体からも学校跡地利用の話は来ているが、首都圏に近い県南エリアに新設したい。
- スポーツ学校なので、駅からの距離等の立地条件は問題としない。交通の不便はデメリットとは考えない。今の利根町も不便だが全く問題ない。

(5) E社（温浴施設開発企業）

- これまでの経験から、対象地 8 か所への進出はいずれも難しい。
- NO6 中内～NO8 押切については、土地利用規制の現状から立地が不可能である。
- NO1 旧取手第一中学校～NO4 白山西小学校については、第一種中高層住居専用地域で商業施設の立地が 500 m²までに制限されているため、立地は難しい。
- 第一種住居地域では 3,000 m²までの商業施設が可能となるため、それよりも規制の緩い用途地域であれば、進出のための最低基準を満たす。
- NO5 の戸頭処分場は第二種住居地域にあり、10,000 m²までの商業施設の建設が可能であることから、用途地域上は立地可能である。
- しかし、都市圏に一定の需要は存在すると思われるが、商圈人口とその密度がやや弱く（人口 30 万人以上が一つの目安）、取手駅周辺に競合店もあることから、採算性が見込みにくい。
- 事業戦略等が異なる他社が進出する可能性がゼロであるとは言い切れない。

(6) G社（メガソーラー施設開発企業）

- 事業採算性から、敷地規模が最低 1.4ha、1MW 程度の発電規模が必要であるため、その限りにおいては、NO1 旧取手第一中学校と NO3 戸頭西小学校は最低条件を満たすが、市場や立地条件等から可能性は高くない。（地場の企業が小規模施設の建設・運営を行うことは考えられると推測する。）
- NO4 白山西小学校は、敷地が北側下がりであり条件が良くない。
- 学校跡地については、コミュニティの中心に位置しているともいえるため、このような形態の土地利用が望ましいかどうかにも疑問がある。
- NO6 中内や NO8 押切については、地価が安い面はあるが、規模要件から難しい。
- 取手市の日照条件はあまり良くない。

(7) H社（地域食品スーパー）

- NO5 旧戸頭処分場は、用途地域指定・敷地規模・立地条件から有望な土地である。用途地域が第二種住居地域で 10,000 m²までの建築が可能（標準的な店舗の延べ床面積 800 坪＝約 2,640 m²）。敷地面積が 10,000 m²強あり、駐車場を設置した場合の最小敷地規模 2,000 坪（約 6,600 m²）を上回っている。周辺の需要も見込める。単独の店舗に 1 テナント程度を入れたり併存立地する可能性もある。その場合には、弊社が建設のうえ一部を貸したり、各々が借りて各々が建設・運営を行う等、様々な形態が考えられる。条件によっては、敷地の購入や他社との共同事業を行うこともやぶさかではない。
- NO1 旧取手第一中学校は、幹線道路からの距離が相対的に近く、NO5 の次に条件が良い。しかし、スーパーを出店するためには、用途地域の変更が前提となる。用途地域が変更された場合に限るが、近くに弊社の既存店（取手店）があるものの、場合によってはスクラップ&リプレイス（既存店の廃止とより立地条件の良い敷地への新規店舗の建設）の可能性もある。現行の用途地域のままであれば、小規模店舗を立地させる考えはある。昨年、埼玉県内に生鮮食料品売場を備えたコンビニをオープンしており、この実

験店舗が成功すれば、同様の形態の店舗を今後増やしていきたいと考えている。こうした形態の場合、延べ床面積は80~100坪（約260㎡~330㎡）で第一種中高層住居専用地域における制限である500㎡以内で収まる。敷地面積は300~500坪（約1,000㎡~1,650㎡）を目途としているが、住宅地等とした開発された一角に、小型店舗を進出させることは可能性をもつ。

- NO2 井野小学校は、次の選択肢となる。立地条件が上記の2か所よりも劣る。
- NO3 戸頭西小学校及び NO4 白山西小学校は、道路アクセスが悪く、進出は考えにくい。
- NO7 新取手の公社用地は、第一種低層住居専用地域であるため、50㎡かつ総面積の1/2未滿の附属施設である必要があり、用途地域の変更がなされない限り進出できない。
- NO6 中内や NO8 押切については、土地利用規制と需要面から進出はあり得ない。農地の取得を行い事業展開している大手企業もあるが、弊社ではそこまでは考えていない。

(8) I社（ホームセンター）

- NO1 旧取手第一中学校は、南側方向の幹線道路に比較的近く、面積も大きいことから可能性があるとの回答をしたが、用途地域が第一種中高層住居専用地域のままでは、500㎡までしか商業施設の建設ができないことから、実現性はない。
- NO5 旧戸頭処分場は、第二種住居地域にあることから10,000㎡までの店舗の建築が可能であり、規模要件を何とか満たしている。しかし、近くの競合店（ホームック）もあり、現実的には難しい。地域スーパーの適地ではないか。
- NO2 井野小学校、NO3 戸頭西小学校、NO4 白山西小学校については、周辺の道路網が脆弱であり、アクセス性の問題がある。
- その他の対象地は敷地面積が不足する。
- 取手市自体はマーケットも大きく、会社としても新規出店を検討していきたいエリアではあるが、上記の理由から、今回の対象地については可能性が高くない。
- 参考までに、新取手の区画整理事業区域は国道6号からのアクセスが悪く、進出は難しいと考えている。

(9) M社（ドラッグストア）

- NO1 旧取手第一中学校から NO4 白山西小学校までについては、用途地域の緩和を前提に可能性があるとの回答したもので、第一種中高層住居専用地域の現状では進出はあり得ない。
- NO6 中内から NO8 押切までは、より土地利用規制が厳しいので検討対象外である。
- NO5 旧戸頭処分場については、用途地域上は第二種住居地域が中心であるため、規制上は建設可能だが、敷地面積は600~700坪（概ね2,000~2,300㎡）程度で済むため、敷地全体を取得または賃借することは難しい。スーパーの出店等に合わせて、その一角に出店するというのが現実的であると思われる。市から条件を示した公告がなされるのであれば、検討することも可能性としてはある。
- この敷地については、どんな店舗でも南東の角地の一部を希望するだろう。
- 茨城県自体については、まだ守谷市とつくば市に2店のみであり、今後の進出検討について積極的である。

(10) Q社（コンビニエンスストア）

- NO6 中内の市有地及び NO8 押切の市有地等については、市街化調整区域内で開発が原則不可であるほか、周辺人口も少ないことから進出はあり得ない。
- NO7 新取手の公社等保有地も、第一種低層住居専用地域であり、50㎡かつ総面積の1/2未達の附属施設である必要があることから可能性がない。
- NO3 戸頭西小学校及び NO4 白山西小学校は、道路づけが悪く、低層住宅地の中に入った立地条件から難しい。
- NO5 旧戸頭処分場が、用途地域上（規制が比較的緩い第二種住居地域）も、交通条件や需要の面からも、相対的に最も高い可能性をもつ。20台程度の駐車スペースが確保できると良い。単独で一部敷地を賃借する可能性のほか、競合しない施設（ファミリーレストラン等。スーパーやドラッグストアは不可）からなる一体開発にテナントとして進出する形態もあり得る。敷地の北東側道路の反対側にファミリーマートがあったが、10月末に閉店している。本敷地は、この場所よりもはるかに条件が良い。ただし、既存施設の除却済みが条件となる。
- NO1 旧取手第一中学校は、幹線道路から近い立地条件から、NO5に続いて興味がある。住宅地開発等が基本となると考えられるが、その場合にも北西側の角地に進出する可能性はある。

(11) T社（指定管理・公園緑地整備・花販売等）

○対象地区での事業の可能性（公共的施設の運営）について

- 土地を購入しての事業や耐震改修の実施までは難しいが、運営権の譲渡による事業（コンセッション方式）への参画等の可能性はあると思われる。
- 会社として、公共施設を活用したコミュニティ活動の拠点となる施設の運営事業への参画に力を入れている。
- NO1 旧取手第一中学校から NO4 白山西小学校までについては、校舎等を利用した生涯学習センターや地域活動センター、地場産業の振興のための場として活用を検討しているかどうか。
- より具体的には、校庭を利用して豚を飼育する農業公園など、通常の公園では難しいプログラムの実施により、農業の6次化に寄与するというアイデアも考えられる。
- ただ、弊社単独で事業を起こすことは不可能であり、行政が主体となり、連携する形態となる。他の民間事業者とのみ共同事業を行うよりも、行政の事業に関与することを基本としたい。

○対象地区での事業の可能性（公園緑地等の整備・運営）について

- 公園の指定管理については、自治体の望む対象や水準等により、受託額等を検討することになるため、一定の単価が存在するわけではない。現時点では明確な結論は出せない。
- ただ、運動公園の運営業務にも実績があるため、条件が合えば、戸頭公園の運営を受託する可能性はある。隣接する NO5 旧戸頭処分場を市が更地にしたうえで公園整備をするという条件が揃えば一体的な整備・運営に関与することも検討に値する。
- NO1～NO4の学校跡地でも、開発事業の一環で一部を公園や広場とするような場合も、

整備・運営に関与する可能性はある。

- 公園におけるイベントも多数実績があるため、機会があればノウハウの提供や事業運営等に協力したいとも考えている。
- NO6 中内や NO8 押切については、農業公園として整備することも考えられるのではないかと。あくまで行政が整備主体となり、必要額を予算措置してもらうことが前提となるが、事業参画への意思や意欲はある。
- 「イングリッシュガーデン」のような形態の整備ももちろん可能であるが、そのことだけで人を呼べるのかについては疑問がある。前述したような魅力ある地域の拠点をつくる視点が前提となる。

(12) U社（地元不動産開発業）

- （市内4校）どこの学校跡地でも興味はある。もし公売等に出るのであれば検討したい。
- 井野小・旧一中あたりは住宅需要が見込める。ただし、両方ともということでは規模が大きすぎて供給過多になってしまう。
- 現在も取手の地価は下降傾向にあるため、検討するかは土地の価格次第である。
- 開発規模が大きくなるので、手続きや工事期間も期間がかかることになる。
- 一般的には、まずは既存建物の解体費用が重要である。それから造成費用と減歩を計算し、想定売却額から逆算する。
- 更地の状態で買うという条件なら、一般的には市場価格の半値くらいで買うことになるのではないかと。我々は公示価格や不動産鑑定額では算定しない。開発期間がかかれば、先々の地価変動のリスクもあるので、さらに慎重にならざるを得ない。

(13) V社（地元不動産開発業）

- マンション開発は需要面から考えて想定しにくい。
- 戸建住宅地であれば、敷地の一部について開発許可制度に基づいて開発・建築・分譲する可能性はあると考えられる。
- ただし、校舎等の敷地を利用する場合には、解体撤去費用は相当に及ぶと考えられ、そこまで事業者が負担することは難しいだろう。行政側で更地にしてもらうか、校庭部分を利用するのが現実的であると考えられる。
- 弊社は注文住宅専門であるため、学校跡地での事業参画の機会があったとしても、その形態となる。
- NO3 戸頭西小学校については、北側の隣接敷地において建売分譲を行った実績もあり、地元の企業として機会があれば参画してみたい。住環境が良く需要もあると考える。校庭部分のみの規模では、大手の開発業者にとっては規模が過小ではないかと。地元の企業による事業（複数の地元企業による共同事業等）を考えて欲しい。
- NO1 旧取手第一中学校は、立地条件は、校庭側を戸建住宅地とする可能性はあると思う。
- NO2 井野小学校は、校庭部分のみ開発することはあり得るが、耐震性をもたない校舎等がそのまま残るといった環境では問題が残る。
- NO4 白山西小学校は、北側敷地が低く、交通アクセスも悪いことから、住宅地として

の開発には不適であると考えられる。周辺のキャノン向けの駐車場が複数立地しており、駐車場整備を行うこともあり得ると思うが、その場合には民業圧迫の問題が生じる可能性がある。

- NO5 旧戸頭処分場では、店舗開発が妥当ではないか。
- NO7 新取手の公社等用地については、戸建住宅に最適であり買い手がつくだろう。
- 開発許可制度により戸建住宅を建設する場合、概ね取得価格の倍で売却しないと採算が合わない。
- あくまで目安だが、仕入れ価格が 10 万円/坪程度、販売価格が 17~20 万円/坪程度というつかみの感覚はある。

(14) W 社（地元不動産開発業）

- 戸建住宅地の開発事業の成立要件は、取得価格をいかに抑えるかにつきる。
- NO1 旧取手第一中学校及び NO2 井野小学校は、比較的需要が見込まれる。校舎を残すのであれば、公共施設として利活用がされることが、住宅地の形成上も望ましい。
- NO3 戸頭西小学校は、コミュニティがしっかりしており、住宅地としての人気が高い。そのため、学校跡地についても、敷地（校庭部分）全体の開発も、部分的な開発もあり得る。
- NO4 白山西小学校は、環境条件が悪く、住宅地には不適である。公園としての利用が妥当ではないか。
- NO5 旧戸頭最終処分場は、商業地としての利用が妥当であろう。とがしら公園の駐車場が 10 台程度しかないことから、駐車場としての活用もあり得る。プールなども検討に値するのではないか。
- NO7 新取手の公社等用地は、戸建住宅地として売れるだろう。8 区画程度となると思われる。
- 学校跡地の校庭部分を開発するという前提にたつと、敷地規模は 55 坪から 60 坪で、70~80 区画程度の規模となることが想定される。
- NO1 旧取手第一中学校の北側方向で約 3 年前に 18 区画を分譲したが、その際の実譲価格は 2500 万円程度であった。仕入価格はその数分の 1 である。
- 入札が行われる場合には、最低価格が設定されることになるため、その価格により可能性を判断することになる。

2-5. 企業アンケート調査及びヒアリング調査からみた進出見込み

○旧戸頭最終処分場は、商業系施設の立地可能性が一定程度見込まれる。

- ・比較的規制が緩い第二種住居地域が指定されている。(大規模商業施設 10,000 m²まで可)
- ・幹線道路沿道の良好な立地条件で敷地規模も 1ha 以上ある。
- ・沿道型商業施設の単独立地や、食品スーパーを核店舗としてテナント店舗を建設する等の複合開発の想定が可能である。

○旧取手第一中学校は、相対的に立地条件が良く敷地規模も大きいため、一定の民間事業者の進出の可能性は相対的に高い。

- ・取手駅に比較的近接し幹線道路(都市計画道路 3・4・3 号上新町環状線)からの連絡性が比較的良い。
- ・敷地の大部分に第一種中高層住居専用地域が指定されており、大規模商業施設(500 m²超)は不可である。
- ・敷地の南側の一部の区域は、比較的規制が緩い第二種住居地域が指定されており、この一角については、大規模商業施設の建設(10,000 m²まで)が可能である。ただし面積が限られているほか、敷地を分割しない限り、敷地の過半を占める第一種中高層住居専用地域における規制を受けることになる。
- ・民間による事業としては、住宅地開発・福祉施設建設・小規模商業施設(敷地南側では中規模施設も)等が想定される。

○井野小学校・戸頭西小学校・白山西小学校は、交通条件等から、民間事業者の進出の可能性は高くない。

- ・幹線道路からの連絡性や周辺道路の整備水準に問題がある。(特に白山西小学校)
- ・第一種中高層住居専用地域が指定されており、大規模商業施設(500 m²超)は不可である。
- ・戸建住宅や福祉施設等、アクセス道路の整備水準が高いことが必ずしも必要とされない施設については、立地可能性がある。
- ・当面は、地域活動への貸し出し等の暫定利用を行いつつ、住宅地としての売却や施設誘致を検討していくことが現実的であると考えられる。

○新取手の公社等保有地は、住宅地としての売却等が見込まれる。

- ・第一種低層住居専用地域が指定されており、小規模店舗(50 m²以下で住宅附属のもの)を除き商業施設の建設は不可である。
- ・周辺に公園が複数整備されており、公園広場的な利用を行う必要性も高くない。
- ・面積が 1500 m²であり、福祉関連施設(グループホーム等)等として利用できる可能性はある。
- ・住宅地としての売却が最も現実的であると考えられる。

○中内の市有地・押切の市有地は、民間による事業は想定しにくい。

- 農地に囲まれ、市街化調整区域にあることから、都市的な土地利用は原則的に不可である。
- 周辺人口密度が低いことから、商業施設を含む集客施設の立地可能性はほぼない。
- ソーラー施設の立地は制度上は可能であるが、一般的な事業者は規模要件から進出困難である。既存のネットワークとの接続や買取価格の低下等の逆風があるが、中小事業者によるパネル設置の可能性は若干ある。
- 市の財政負担が必要となるが、市民農園・小公園等として整備するには適地である。
- 災害時のリザーブ用地（仮設住宅・資材置き場等）として保有を継続するのが現実的であると考えられる。

