

公有用地利活用方策等検討支援業務
報告書

平成27年3月

取手市

目 次

序章 業務目的等

序一1. 業務の背景と目的	1
序一2. 調査対象地区	2

第1章 各調査対象地区の概況

1一1. 旧取手第一中学校	5
1一2. 井野小学校	13
1一3. 戸頭西小学校	21
1一4. 白山西小学校	29
1一5. 旧戸頭最終処分場	37
1一6. 中内の市有地	45
1一7. 新取手の公社等保有地	53
1一8. 押切の市有地等	61

第2章 導入機能検討にあたっての基礎的条件

2一1. 社会経済の動向と施設整備トレンド	69
2一2. 関連業界の動向	71
2一3. 企業アンケート調査結果の概要	74
2一4. 企業ヒアリング調査結果の概要	81
2一5. 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	88

第3章 公有用地の利活用の方向性

3一1. 本市の公共施設の利活用をめぐる基本課題	91
3一2. 本市の公有用地の利活用の基本的考え方	92
3一3. 各公有用地への導入機能の抽出	93
3一4. 各公有用地の利活用の方向性	132
3一5. 8か所の公有用地の利活用の方向性の一覧	149

第4章 公有用地別の事業スキームの検討

4一1. 各公有用地における想定事業と事業推進の基本的考え方	153
4一2. 事業の時系列的見通し	159
4一3. 事業収支の概算（試算）	160

第5章 優先整備検討箇所と取組み課題

5一1. 優先整備検討箇所の抽出	171
5一2. 今後の取組み課題	172

序章 業務目的等

序一 1. 業務の背景と目的

本市においては、学校統廃合等により、学校跡地等の未利活用地が増加していく見込みであるため、これらの公有用地の利活用方策を検討し、有効な土地利用を図っていくことが必要となる。

学校跡地等の建築物は、老朽化が進んでいることに加え、耐震強度が不十分なものが多く、そのままの状態を使用することはほとんど不可能である。そのため、利活用を図る場合には、建築物の解体・除却又は耐震補強工事が必要となり、加えて、整地等に要する費用も必要となる。

そのため、公共的な用途として利用する場合には多額のイニシャルコストを要し、これに加え、永続的にランニングコストが発生し続けることとなる。

また、公有用地でも住宅が集合している市街地の中に位置しているものもあれば、市街化調整区域の農地に囲まれた場所に位置しているものもあり、土地ごとの地理的特性が異なるため、一律に議論することは妥当ではない。

以上のことから、利活用方策の検討にあたっては、公有用地が市民の貴重な公共財産であることに鑑み、市民のコミュニケーション拠点や防災拠点といった公共的な用途としての方策を検討することは当然ではあるが、他方で、民間活力の有効活用、民間資本導入による効率的・効果的な行財政運営、所有財産の縮減による行政のスリム化等の観点から、民間資本の需要や進出意向が高く、かつ、民間資本による方がより有効な利活用を図ることが期待出来る土地については、民間への売却や賃貸による民間活力の導入可能性を視野に入れていくことも必要であると考えられる。

このことから、民間資本による利活用の可能性も排除せず、社会経済状況の変化や既存の公共公益施設の機能・配置状況、地域特性、住民ニーズ、民間資本の進出意向等を総合的に勘案し、各々の公有用地ごとに慎重に利活用方策の検討を進めていくことが重要である。

その際には、各々の公有用地の周辺の住民ニーズや利益といったミクロな視点のみだけでなく、市全体から見た公共公益施設の配置のあり方や市内の各地域間のバランスといったマクロな視点を加えた議論・検討を行うことが必要不可欠である。

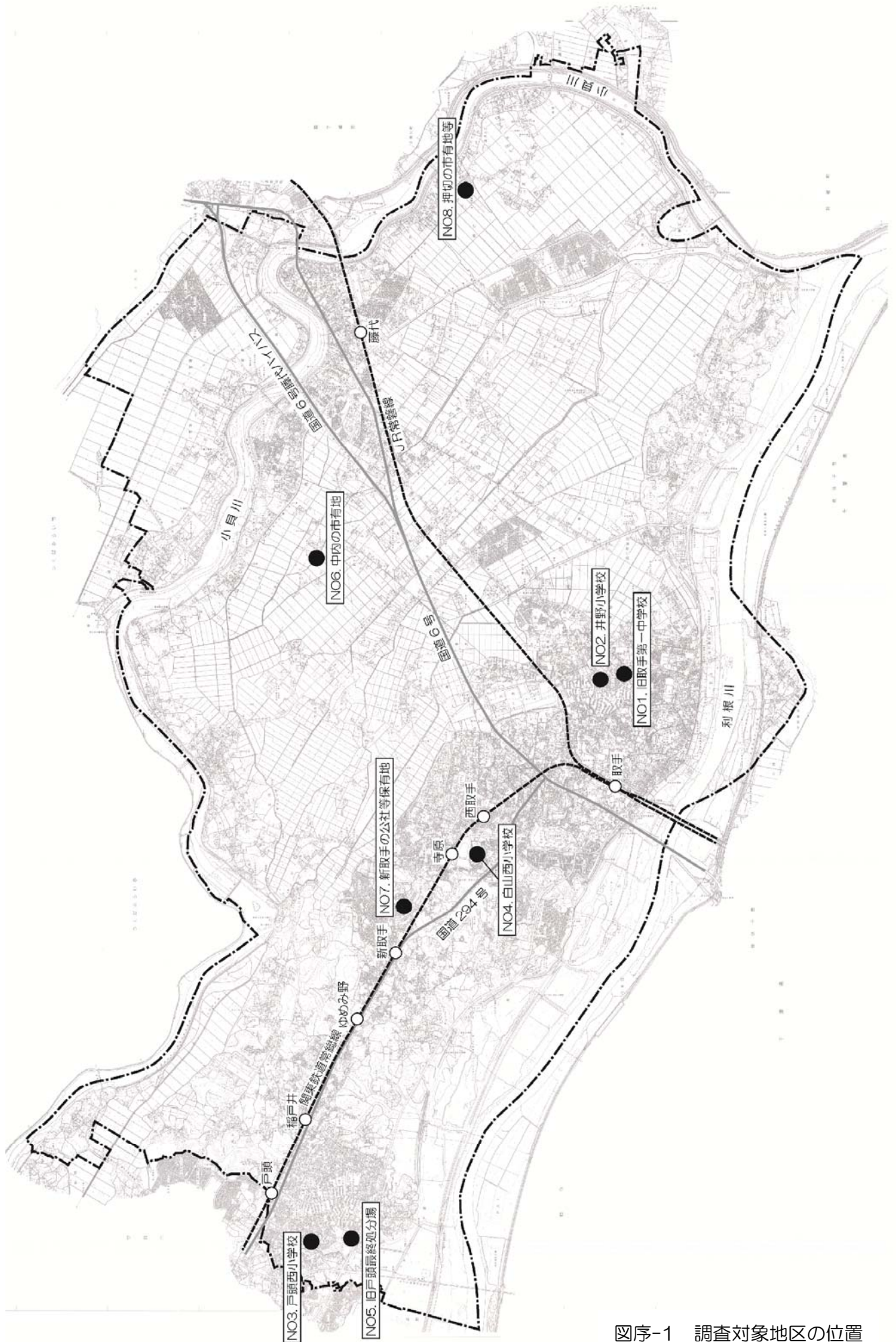
本業務は、4箇所の学校跡地をはじめとした8箇所の公有用地（土地開発公社所有地も含む）の有効な利活用方策を検討していくため、市内の公共公益施設の立地状況の整理、各調査対象地の現況の把握・整理、他市の先進事例の調査・分析、民間企業へのアンケート及びヒアリング実施による民間活力の導入可能性の検討、収益性及びコストの検討等を行い、これらの結果を総合的に勘案し、各調査対象地について、今後の利活用方策の方向性を検討することにより、公有用地の有効な利活用を積極的に推進していくことを目的とするものである。

序一2. 調査対象地区

本業務においては、次に示す 8 箇所を調査の対象とした。

番号	名 称	所有者	所在町名・大字名
NO1	旧取手第一中学校	取手市	井野
NO2	井野小学校	取手市	井野団地
NO3	戸頭西小学校	取手市	戸頭
NO4	白山西小学校	取手市	白山
NO5	旧戸頭最終処分場	取手市	戸頭
NO6	中内の市有地	取手市	中内
NO7	新取手の公社等保有地	土地開発公社・取手市	新取手
NO8	押切の市有地等	取手市・土地開発公社	押切

これらの場所を示すと、次ページの図の通りである。



図序-1 調査対象地区の位置

