

大久保北部遊休地活用可能性調査業務委託（概要版）

(1) 業務の概要

- 業務目的 大久保北部遊休地の利活用に向けた可能性調査
- 業務箇所 大久保北部市有地
- 業務期間 令和4年8月11日～令和6年3月31日
- 業務概要 事業者へのヒアリング調査などから、現状と課題を整理したうえで、利活用のコンセプトや土地利用イメージを作成して事業化について検討を行った。

(2) サウンディング調査

- 遊休地の利活用の可能性について「自然環境の保全と活用」「地域産業の振興」に関連する事業者（18社）にアンケート調査を依頼し9社から回答があった。
- アンケート調査の回答があった事業者（9社）の内、4社にヒアリング調査を実施した。

調査結果（概要）

- ・敷地①、②、③ともに、「利活用の可能性はある」または「条件等が整えば利活用の可能性についてはある」との回答が多い。
- ・自然環境の保全と活用方法は、「野外活動」「自然環境教育・体験施設」が多い。施設整備は、「必要最低限度」で実施、土地は市からの「無償貸与」が多い。
- ・地域産業の振興方法は、「倉庫」、「工場」が多い。「造成は必要、市又は事業者で実施」、土地は「事業者に売却」が多い。
- ・敷地②、③については、敷地①の利活用がなされていることを前提とする意見がある。



図1 位置図

(3) 課題の整理とコンセプトの設定

■周辺エリアの状況や上位・関連計画、ヒアリング調査結果を踏まえ、対象地を利活用する際の課題を整理した。

課題① 貴重な里山環境の保全・活用	課題② まちの活力向上への貢献	課題③ 地域のふれあい・交流の場の確保	課題④ 未利用市有地の効率的・効果的活用
----------------------	--------------------	------------------------	-------------------------

図2 課題整理

■検討した課題を踏まえ、利活用のコンセプト案を作成した。

<p>案1 自然保全・活用案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今ある里山の環境を極力残すことを基本として、自然環境を積極的に保全 ・造成や伐採等の地形改変は最小限 ・近隣住民や市民が身近な自然に学び、親しく触れ合えるよう、散策や自然観察・体験を支える人が歩ける小径（こみち）や局所的な休憩空間を創出 	<p>案2 産業振興案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アクセス利便性を活かし、流通や物流、先端技術等に関連する機能・施設の立地を誘導し、地域活力や雇用機会の創出に貢献する産業拠点を創出 ・面的な造成・基盤整備および企業誘致による産業系土地利用への転換とスマートICの実現を一体的に推進 	<p>案3 自然・産業折衷案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然保全・活用と産業振興が共存する土地利用を図る。 ・自然保全・活用は、核となる里山の樹林地・地形は保全しつつ、林間・林床での遊びや癒し・健康増進ができる付加価値のある空間に活用 ・産業振興は、アクセス性や地形を考慮し、必要機能を集約
--	---	---

図3 土地利用のコンセプト案

(4) 利活用範囲の検討

- 市有地を効率的かつ効果的に利活用できるよう、現状やサウンディング調査結果を基に、整備の難易度が比較的低く、利活用の可能性が比較的高い敷地①を、短期・中期的に利活用を検討する範囲とした。
- 敷地②、敷地③については、敷地①の利活用の方向性を踏まえて将来的に利活用を検討する範囲とした。

(5) 土地利用イメージ

- 各コンセプト案に基づいた導入機能（エントランス機能/緩衝機能/自然ふれあい機能）を設定し、導入機能に応じたゾーニングを行い、動線計画を考慮した土地利用イメージを作成した。

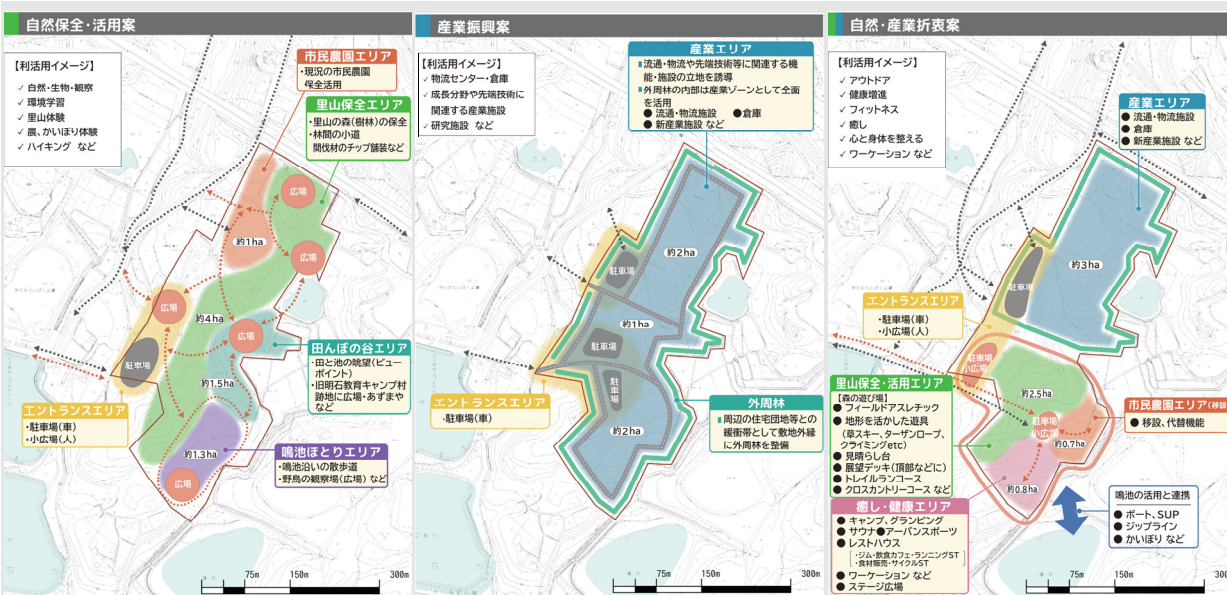


図4 土地利用イメージ

(6) 事業化の検討

表1 想定した土地利用イメージの概算事業収支（単位：千円）

	項目	自然保全・活用案	産業振興案	自然・産業折衷案
市の支出	敷地整備費	59,400	1,804,374	1,017,522
市の収入	売却収入	0	369,600	165,000
	合計	-59,400	-1,434,774	-852,522

- ・自然保全・活用の方向からは、対象地が自然に恵まれたエリアであることから、重要種の保護や自然環境の保全と活用を中心とした活動の拠点としての利用が見込まれる。スケジュールは、必要最低限の施設整備や協議体制の構築、詳細な自然環境調査の実施、ゾーニングや適切な管理運営方法などを定めるため、事業実施に3年～5年程度、土地は貸付又は市の管理、周辺の民地は所有者から借地を想定
- ・産業振興の方向からは、丘陵地の造成となり開発に関する課題（開発関係法令許可、貴重種の保護）に加え造成費の負担が必要となることから、造成コストが売却収入を大きく上回る可能性があるため、市の収支としては開発メリットよりもリスクの方が大きいと考えられる。スケジュールは、事業者が事業実施するまでに約10年程度かかる見込み、土地は周辺の民地も含め事業者売却を想定
- ・自然・産業折衷案については、自然保全・活用及び産業振興の両方の側面を持つことから、事業実施期間、土地の借地・売却の扱いについては、それぞれと同様の方針が想定される。