

地方における公的未利用地等再生調査  
報告書

平成 21 年 3 月

国土交通省 土地・水資源局

# 目 次

第1章 調査の目的と概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査フロー	1
3. 調査結果の概要	2
第2章 公的開発地区等実態調査	6
1. 公的未利用地の実態に関するアンケート調査	6
2. 公的未利用地の詳細に関するアンケート調査	16
3. 活用事例地区に関するヒアリング調査	19
4. 実態調査結果の分析・整理	39
第3章 モデル調査の実施	42
1. モデル調査地区の選定	42
2. 奈良県生駒市「高山地区第2工区」に関する調査	45
3. 長崎県諫早市「諫早西部団地地区」に関する調査	63
4. 未利用地の活用及び地域の再生に向けた検討	76

## 第 1 章 調査の目的と概要

# 第1章 調査の目的と概要

## 1. 調査の目的

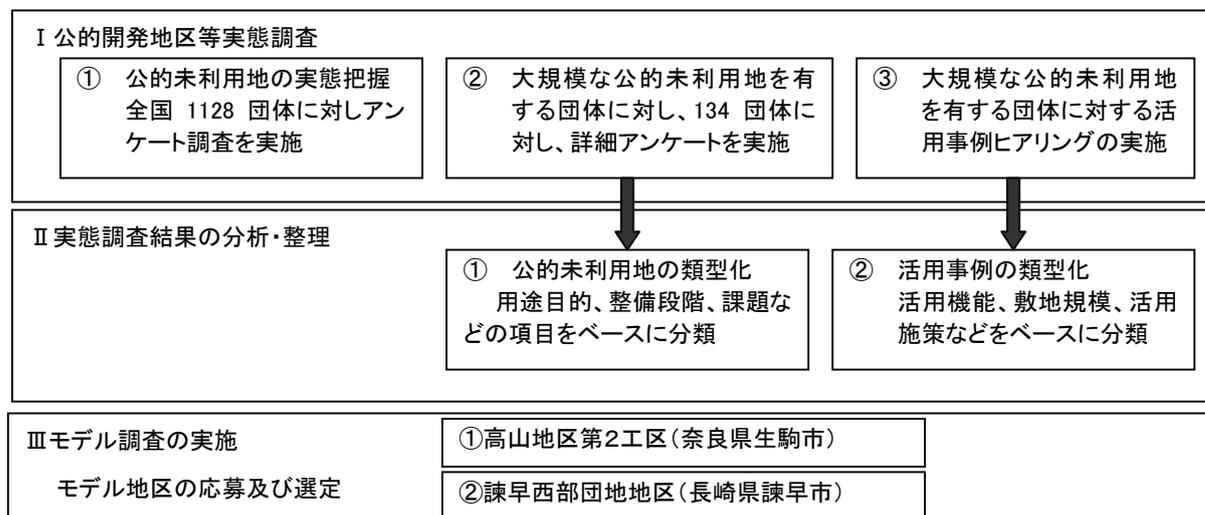
近年、わが国においては、高齢化、少子化が進展するとともに、人口の減少期を迎えており、ニュータウン等においても、空地・空家が目立つ地域が発生し、良好なコミュニティの維持が困難になるなどの問題が生じている。特に、ニュータウン開発計画等が中止された地域においては、道路等の公共施設が不足し土地活用が困難であるだけでなく、複雑な土地の権利関係等により土地の管理・保全が困難となるなど、土地の有効活用及び管理が大きな課題となっている地域もみられる。今後、ニュータウンを含め、様々な地域で、多様な課題が本格的に発生してくることが予想され、地域の実情に応じた再生方策を検討し、これらの問題に適切に対応していくことが必要となってくる。

本調査では、地方公共団体、住宅供給公社、土地開発公社及び都市再生機構開発地区のうち、事業中止や凍結等の問題を抱えている地区の実態を把握、研究するとともに、各地区の状況に応じた再生方策について検討を行い、地域の活性化に資することを目的とした。

## 2. 調査フロー

はじめに、地方公共団体、住宅供給公社、土地開発公社、都市再生機構が行っている公的開発地区のうち、相当期間において事業地区全体又は一部が未着手である事業地区及び未販売完成宅地を相当量抱える地区について、既往調査による把握を踏まえ、地方公共団体等へのアンケート調査を行うなどして、未利用地についての実態調査を行い、そこで得られた結果から、地域が抱える問題点等について分析を行い、地区特性による類型化等の整理を行うとともに具体的な活用の事例についても、アンケート調査及びヒアリング調査を行い詳細状況の把握を行った。さらに、公的未利用地の活用及び地域の再生に関してモデル性を有する地区を選定し、土地活用や地域再生の具体化に重点をおいたモデル調査の検討を行った。モデル調査では、事業者及び関係する地方公共団体の意向を踏まえ、計画の見直しや土地需要の調査などを行い再生に向けた方策の検討を2地区で実施した。

【図1 調査フロー】



### 3. 調査結果の概要

#### (1) 公的開発地区等実態調査

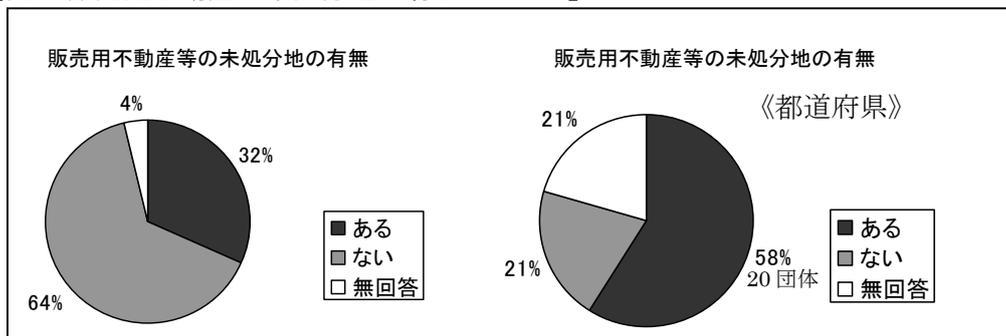
##### ① アンケート調査(A 調査)概要

調査目的	公的未利用地の実態把握
実施日	平成 20 年 8 月～11 月
配布対象	全国の地方公共団体等 1,128 団体 (47 都道府県、人口 10 万人以上の市 261 団体、人口 10 万人以下の市町村は無作為抽出 819 団体、都市再生機構)
調査方法	アンケート調査票を郵送により配布及び回収を行った
有効回答率	67.5%
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産等の未処分地の有無</li> <li>・未処分地の件数及び面積</li> <li>・土地活用のための対策、土地活用の事例</li> </ul>

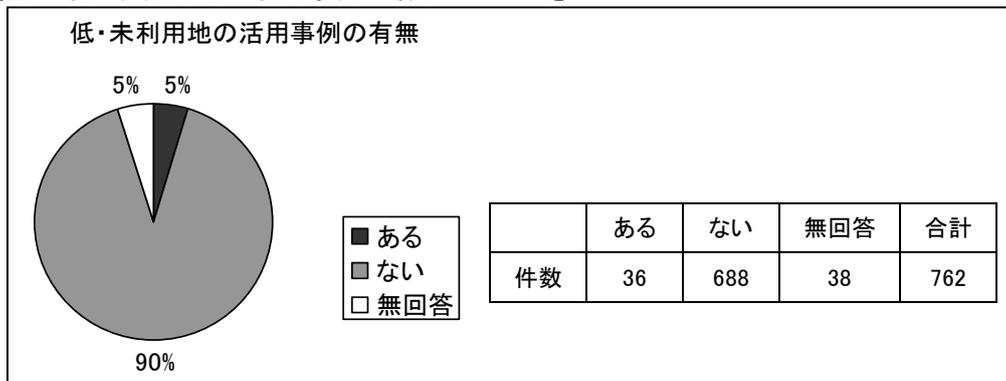
##### ※A 調査の結果概要

- ・販売用不動産等の未処分地が「ある」と回答した団体は 242 団体(全体の 3 割程度)。都道府県で見ると、34 団体の中で、約 6 割の 20 都道府県において「ある」と回答。
- ・土地活用の事例がある団体は、36 団体(約 5%)、41 地区であった。

【図1: 販売用不動産の未処分地の有無について】



【図2: 低・未利用地の活用事例の有無について】



## ②アンケート調査(B調査)概要

調査目的	大規模(10ha以上)の公的未利用地の詳細把握、活用事例把握
実施日	平成20年9月～10月
配布対象	全国の地方公共団体等134団体 (A調査において、大規模な公的未利用地がありかつ詳細調査に協力できるとした団体)
調査方法	アンケート調査票を電子メールにより配布及び回収を行った
有効回答率	73.1%
調査項目	・対象となる公的未利用地に関する詳細状況 ①購入目的、②土地の区画形質、③経過年数、④現在の状況 ⑤土地活用していく上での阻害要因

### ※B調査の結果概要

- ・購入目的では、誘致施設用地など住宅地以外のための購入が多い傾向
- ・経過年数では16年以上という地区が多い
- ・阻害要因としては、現下の土地需要の見通しが課題となっている

【表1:大規模(10ha以上)な公的未利用地の購入目的】

選択項目	回答数
1. 主として住宅地の供給のために購入	4
2. 主として住宅地以外の宅地供給(誘致施設用地など)のために購入	11
3. その他	6

【表2:取得してからの経過年数】

選択項目	回答数
1. 5年未満	3
2. 6～10年程度	4
3. 11～15年程度	4
4. 16年以上	9

【表3:土地活用していく上での阻害要因】

	回答数	
敷地等の要因	1. 土壌汚染、埋蔵文化財調査等の対策など	1
	2. 関連するインフラ整備の遅れなど	2
隣関係等の要因	3. 周辺住民や地権者等との調整など	2
	4. 関係機関との調整など	1
事業化の要因	5. 事業化に要する資金の確保など	4
	6. 現在の経済状況に伴う土地需要の減退など	18

※複数回答

## ③活用事例地区のヒアリング調査概要

5団体に対し、活用及び処分に関するヒアリング調査を実施した。内訳は、以下のとおりである。

- ・土地の売却や借地を前提とした事業コンペ方式により、民間資金の活用や、民間施設の誘

致を図ったものが、2 団体 4 地区。

- ・補助金等市の助成により民間施設の誘致を行なったものが1団体1地区。
- ・購入目的とは異なる公的施設用地として活用したものが1団体1地区。
- ・土地利用に関する規制などを緩和することで民間施設の誘致を行ったものが1団体1地区。

## (2)実態調査結果の分析・整理

A 調査及び B 調査の結果から、10ha 以上の大規模な公的未利用地について、「用地購入の目的(用途)」をベースに「事業化・整備・処分の段階」、「今後の見通し」の項目ごとに 11 の類型に分類した。その結果、住宅地の供給を目的として購入したものが 4 地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが 13 地区であった。今後の見通しとしては、住宅地の供給を目的として購入した地区については「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」とするものの「事業化資金の確保」、「当初計画の変更」、「都市計画など土地利用条件の変更」により、事業化推進等の検討が必要と回答している。住宅地の供給以外の目的で購入したものの多く(9 地区)は「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」と回答している。

また、活用事例地区については、「用地購入の目的(用途)」をベースに「活用した機能(用途)」の項目ごとに想定した 10 類型のうち 7 類型に該当があった。その結果、住宅地の購入を目的として購入したものが1地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが 17 地区であった。住宅地の供給以外の目的で購入した事例の活用事例を見ると、購入目的以外の土地利用として活用している事例も多い(12 地区)。また、中心エリアでは中規模(10ha 未満)以下の土地を中心として、事業コンペや、事業用定期借地の活用などを行い、土地の利用促進を図っている事例が見られた。都市の郊外部においては、公共団体の助成(土地利用計画の変更)、事業コンペ方式等を活用して福祉・教育系の施設を誘致している事例が見られた。

## (3)モデル調査の実施

公的開発地区等の実態調査の結果と、活用事例の把握を踏まえ、公的未利用地の適正な活用、処分を促進するために、個別具体の土地を対象に再生方策の検討を行った。

### ①モデル調査応募要領概要

モデル調査の目的	地元で一定の検討がなされていることを前提に、本調査により適正な土地活用、処分に向けての具体的な検討を行うこと
応募対象地区	地方公共団体等が所有する販売用不動産等の予定土地で、用地取得後 5 年以上経過し、最終的な処分がなされていない概ね 10ha 以上の地区
選定地区	①都市再生機構:高山地区(奈良県生駒市) ②長崎県住宅供給公社:諫早西部団地地区(長崎県諫早市)

②選定地区及び調査内容の概要

地区名 (団体名)	高山地区第2工区 (都市再生機構)	諫早西部団地地区 (長崎県住宅供給公社)
所在地	奈良県生駒市 高山町他	長崎県諫早市 大字真崎本村名他
面積	約288ha	約60ha
交通	・近鉄けいはんな線学研北生駒駅から1.5km ・梅田駅→学研北生駒駅 電車 50分	・JR長崎本線西諫早駅から車で5分 ・JR長崎駅→西諫早駅 電車 40分 ・長崎自動車道諫早ICから3.5km
地区現況	山林・田畑	約1/3は宅地造成済み 残りは未造成で山林、畑地
都市計画関連	土地区画整理促進区域 第1種低層住居専用地域他	新住宅市街地開発事業 第1種低層住居専用地域他
用地買収時期	平成5～7年度	平成6年度～
現在の検討状況	当初都市再生機構が施行する土地区画整理事業を予定していたがH19年に中止となり、現在奈良県・生駒市・都市再生機構から構成されるプロジェクトチームにて、開発計画の見直しを検討中	H10年に新住宅市街地開発事業の認可、第1工区約19haが整備完了したものの、残る第2、第3工区において宅地の処分により債務の返済を確実にを行うため計画内容について見直しを検討中
調査内容概要	地区北東部に現況地形のまま集約換地される計画建設用地の早期処分について、土地の需要調査を行い、処分スキームの検討を行った。	未着手工区において事業性を高めるため、インフラ整備の事業主体の検討や、土地の需要調査を行い、土地利用計画の見直しについて検討を行った。
調査結果	①奈良県・生駒市・都市再生機構から構成されるプロジェクトチームの土地利用計画を基本として、計画建設用地の土地利用のあり方を検討した。 ②住宅系、産業系それぞれの土地需要調査を行い、住宅系を主体とした土地利用と、産業系を主体とした土地利用の検討を行った。	①新住宅市街地開発事業の事業費を削減するため都市計画道路の整備について、公共団体施行に切替る方針とした。 また、大規模法面の整備について都市計画道路による整備とした。 ②集合住宅の立地については、建替え時期にある公的集合住宅の予定地として配置する方針とした。 ③北側の第3工区については、幹線道路のアクセス性などから、産業系用途への土地利用転換を想定した。 ④地区除外地周辺の整備の考え方を整理し、新住宅市街地開発事業の土地利用計画の見直しを行った。 ⑤見直した土地利用計画と住宅地の需要調査をもとに、販売計画の考え方をまとめた。

## 第2章 公的開発地区等実態調査

## 第2章 公的開発地区等実態調査

### 1. 公的未利用地の実態に関するアンケート調査

公的未利用地の実態を把握するために、地方公共団体(都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、その他の市町村)、住宅供給公社、土地開発公社、都市再生機構等が行っている公的開発地区のうち、相当期間において事業地区全体又は一部が未着手である事業地区及び未販売完成宅地を相当量抱える地区について、アンケート調査(以下「A調査」という。)を行った。なお、A調査の配布先については、各団体における不動産を管理している部局に行き、各事業実施部局からの情報収集を行なった。

#### (1) A調査の調査概要

A調査については、全国47都道府県、政令指定都市(18市)、中核市(39市)、特例市(43市)そのほか、前記以外の人口10万人以上の市(161市)、さらに、無作為抽出により人口10万人以下の市町村についても819市町村及び都市再生機構を対象として、実施した。団体数は合計で1128団体であり、有効回答は、762団体で、回答率67.5%であった。以下に調査概要を示す。

■調査期間:平成20年8月～10月

■配布対象:全国の地方公共団体等(1128団体)

図表 2-1-1

種別	母数
都道府県	47 都道府県
人口10万人以上の市	261 都市
人口10万人以下の市町村	819 都市
都市再生機構	1 機関
計	1,128 団体

■調査方法:郵送による配布回収

・回答団体の内訳

図表 2-1-2

回答団体内訳	団体数
① 都道府県	34/47
② 政令指定都市	13/18
③ 中核市	27/39
④ 特例市	29/43
⑤ ②～④以外の10万人以上の市	138/161
⑥ 10万人以下の市町村	520/819
⑦ 都市再生機構	1

回収及び有効回答率762団体/1,128団体=67.5%

## (2)A 調査の調査内容

はじめに、公的未利用地の定義が曖昧であるため、A 調査の質問項目では、「販売用不動産等の未処分地」とした上で、調査票をお送りした団体、団体が関連する土地開発公社又は住宅供給公社、第3セクターなどが保有する不動産を広く対象とし、このうち販売用不動産又は事業用借地(普通、定期)予定の不動産であって事業完了後(土地購入後)概ね 5 年以上経過し、現在も最終的な処分がなされていない用地、あるいは、事業を休止して処分がなされていない用地について、有無を質問した。

次に、第 2 段階として、「ある」と回答したものについて該当する用地の具体的な状況について、敷地の用途あるいは、土地取得の分類ごとに、物件数とその面積について調査し、さらにその中でも大規模な公的未利用地として 10ha 以上のものについては、地区名、保有面積、施行主体などを調査した。

なお、土地取得の分類については、販売用不動産として完成しているが処分されずに残っているものを把握するために、「事業が完了し、完成した宅地のまま 5 年以上経過している用地」と定め、また、なんらかのまちづくりや工業団地造成などが途中で頓挫し、現況のまま整備も処分もされずに残っているものを把握するために、「土地区画整理事業や一般宅地造成のために、先行的に取得した用地が、事業の休止や中止のためそのままになっているもの」と定め、そのほかに公営の観光施設やレクリエーション施設の営業が休止、廃止しているものなども項目として定めた。

最後に、過去に保有していた不動産について、土地活用のため何らかの対策を行い、利用の推進がなされた事例についても調査した。

なお、土地活用の事例については、次の段階でヒアリング調査を予定し、また公的未利用地についても詳細調査を予定していたため、今後の調査への協力についても合わせて回答を求めた。

(3)A 調査の調査結果

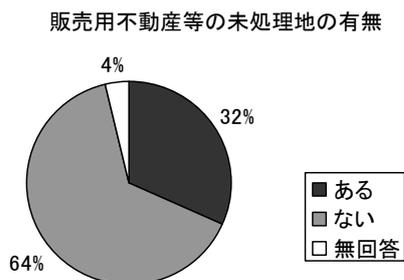
①販売用不動産等の未処分地の有無について

「販売用不動産等の未処分地を有する」団体等は全団体で約3割程度である。都道府県を対象とした場合には、都道府県全体 34 団体のうち、20 団体(約 6 割)で「ある」としている。

図表 2-1-3

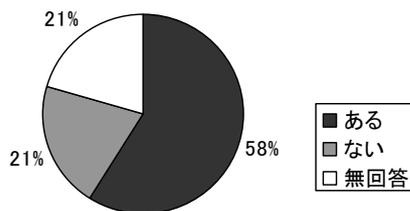
【全団体】

	ある	ない	無回答	合計
件数	242 (31.8%)	493 (64.7%)	27 (3.5%)	762 (100.0%)



【都道府県】

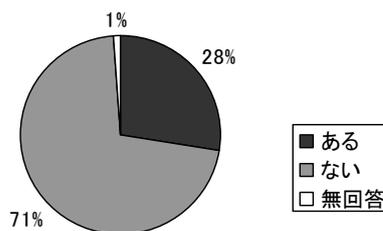
販売用不動産等の未処分地の有無



	ある	ない	無回答	合計
件数	20	7	7	34

【特別区・政令指定都市・中核市・特例市】

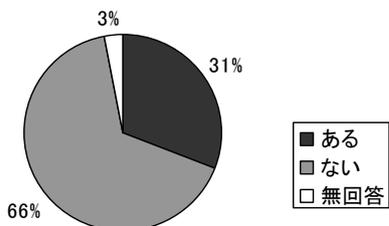
販売用不動産等の未処分地の有無



	ある	ない	無回答	合計
件数	24	62	1	87

【政令指定都市・中核市・特例市以外の都市】

販売用不動産等の未処分地の有無



	ある	ない	無回答	合計
件数	197	424	19	640

## ②販売用不動産等の土地取得分類別物件数等について

件数で見ると、「事業完了後概ね5年以上未処分となっている用地」が、全体3,603件中1,729件と半分近く占めている。しかし、面積ベースで見ると、件数が530件と少ない「土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として先行取得した用地で、事業が中止又は休止している用地」が、全体3,913haのうち1,399haと約3割を占め、項目別では、一番多い割合となっている。

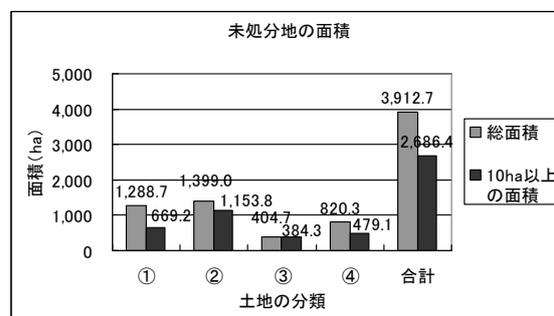
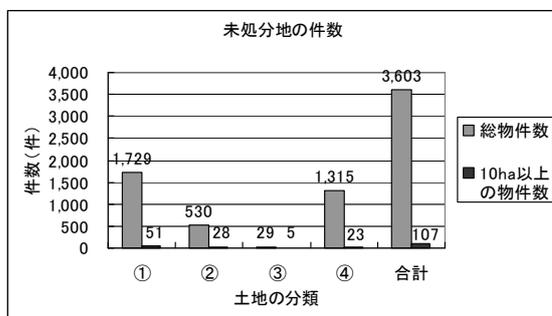
また、10ha以上の物件で見ると、「土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として先行取得した用地で、事業が中止又は休止している用地」の面積が、全体2,686haのうち1,153haであり4割近くを占める。物件数としては、「事業完了後概ね5年以上未処分となっている用地」が、10ha以上の物件でも全体107件のうち51件と半分近い割合を占めている。

図表 2-1-4

### 【全団体】

項目	数量等	
	件数	面積
①土地を取得して事業が完了し5年以上未処分	1,729件 [51件]	1,289ha [669ha]
②土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地	530件 [28件]	1,399ha [1,153ha]
③公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地	29件 [5件]	405ha [384ha]
④その他①～③以外で未処分のままとなっている用地	1,315件 [23件]	820ha [479ha]
計	3,603件 [107件]	3,913ha [2,686ha]

※[内]は、10ha以上の物件

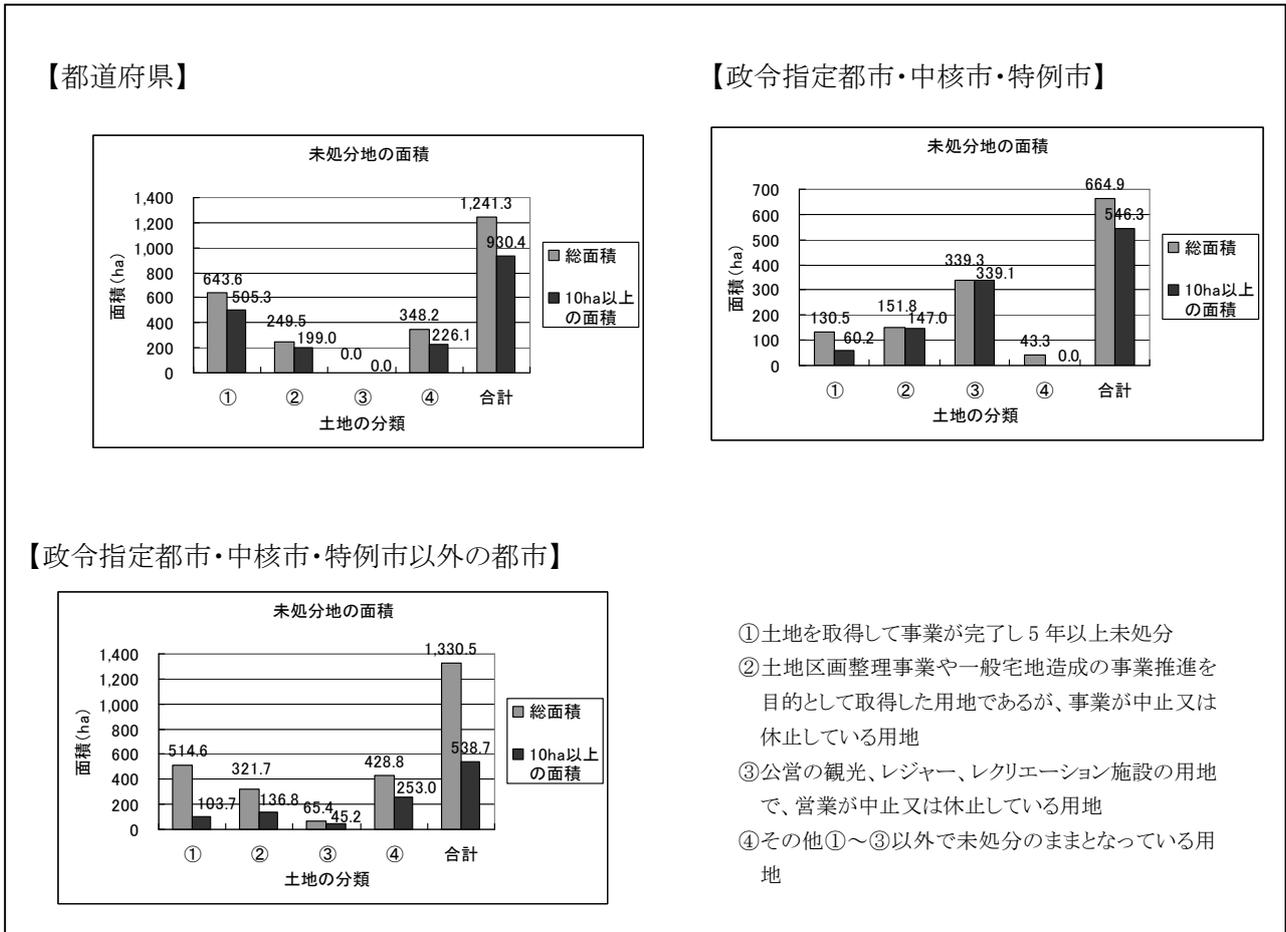


※面積は ha

各団体の分類ごとにみると、都道府県では、「事業完了後概ね5年以上未処分となっている用地」の割合が多い一方で、政令指定都市・中核市・特例市など中規模以上の都市では、「公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地」の割合が多い傾向がある。

人口10万人以下の比較的小さい規模の都市では、「公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地」の割合が少なくなり、合わせて、10ha以上の大規模な公的未利用地の割合も少ない傾向となっている。

図表 2-1-5



③土地活用のための対策を行い利用が促進された事例について

土地活用のため何らかの対策をして利用がなされた事例があるとした団体は、1,128 団体中わずか 36 団体と、全体の3%にとどまっている。なお、36 団体のうち今後の調査に協力できるとした団体は、半数の 18 団体であった。

図表 2-1-6

**【全地方公共団体】**

	協力できる	場合により協力できる	協力できない	無回答	合計
事例あり	18	8	6	4	36

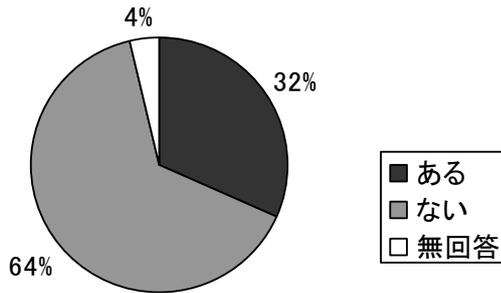
《参考》

【A. 全体】

(1) 販売用不動産等の未処分地の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	242	493	27	762

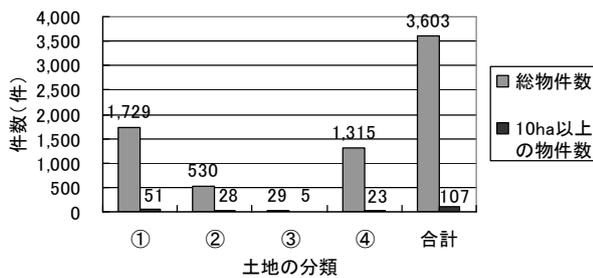
販売用不動産等の未処理地の有無



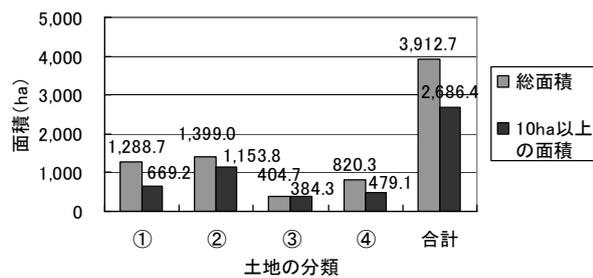
(2) 未処分地の件数および面積

	①	②	③	④	合計
総物件数	1,729	530	29	1,315	3,603
10ha以上の物件数	51	28	5	23	107
総面積	1,288.7	1,399.0	404.7	820.3	3,912.7
10ha以上の面積	669.2	1,153.8	384.3	479.1	2,686.4

未処分地の件数



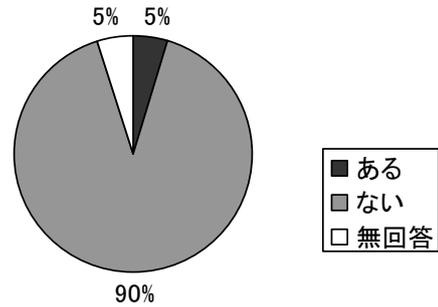
未処分地の面積



(3) 低・未利用地の活用事例の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	36	688	38	762

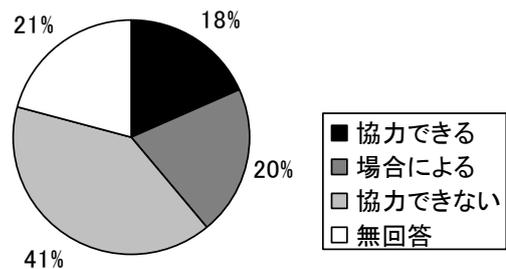
低・未利用地の活用事例の有無



(4) 今後の協力について

	協力できる	場合による	協力できない	無回答	合計
件数	140	156	307	159	762

調査協力の可否



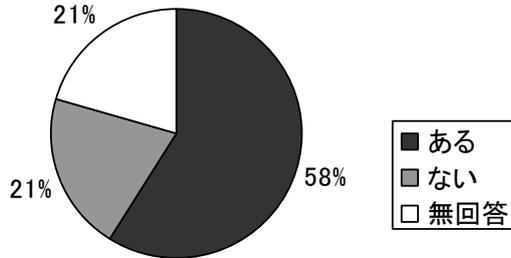
- ① 土地を取得して事業が完了し5年以上未処分
- ② 土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地
- ③ 公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④ その他①～③以外で未処分のままとなっている用地

【B. 都道府県】

(1) 販売用不動産等の未処分地の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	20	7	7	34

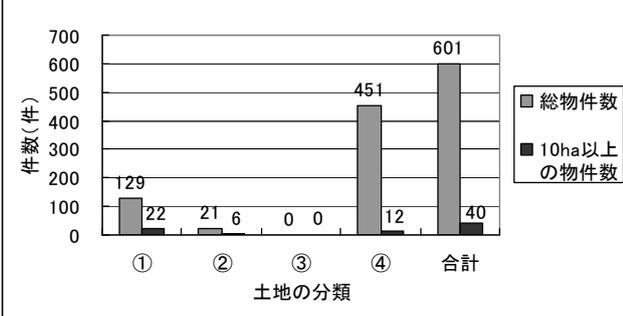
販売用不動産等の未処分地の有無



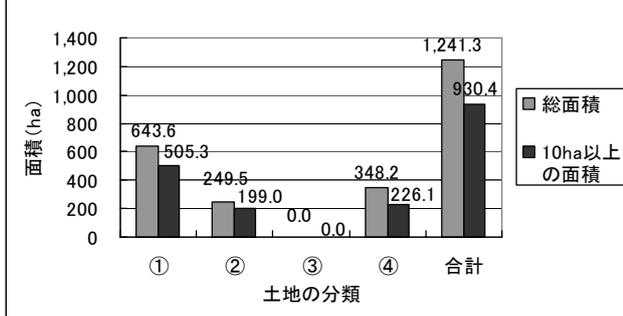
(2) 未処分地の件数および面積

	①	②	③	④	合計
総物件数	129	21	0	451	601
10ha以上の物件数	22	6	0	12	40
総面積	643.6	249.5	0.0	348.2	1,241.3
10ha以上の面積	505.3	199.0	0.0	226.1	930.4

未処分地の件数



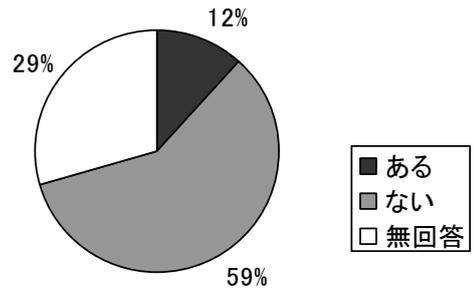
未処分地の面積



(3) 低・未利用地の活用事例の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	4	20	10	34

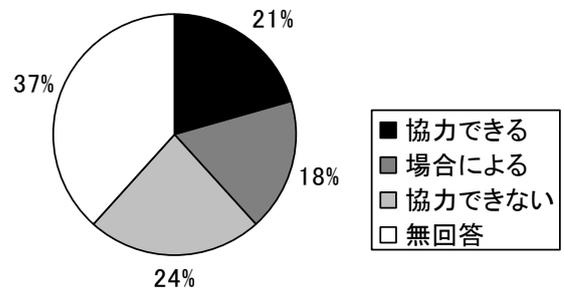
低・未利用地の活用事例の有無



(4) 今後の協力について

	協力できる	場合による	協力できない	無回答	計
件数	7	6	8	13	34

調査協力の可否



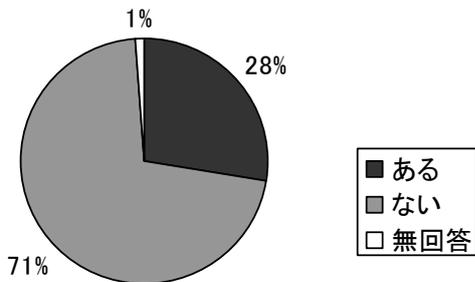
- ①土地を取得して事業が完了し5年以上未処分
- ②土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地
- ③公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④その他①～③以外で未処分のままとなっている用地

【C. 特別区・政令指定都市・中核市・特例市】

(1) 販売用不動産等の未処分地の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	24	62	1	87

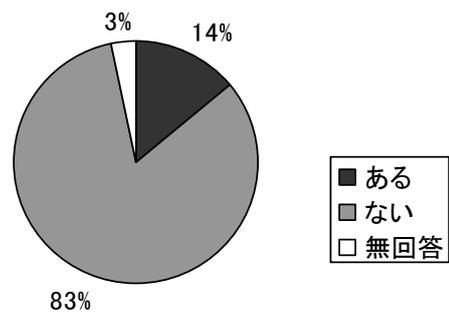
販売用不動産等の未処分地の有無



(3) 低・未利用地の活用事例の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	12	72	3	87

低・未利用地の活用事例の有無



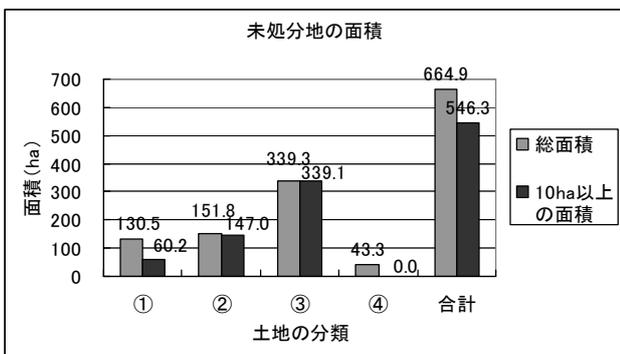
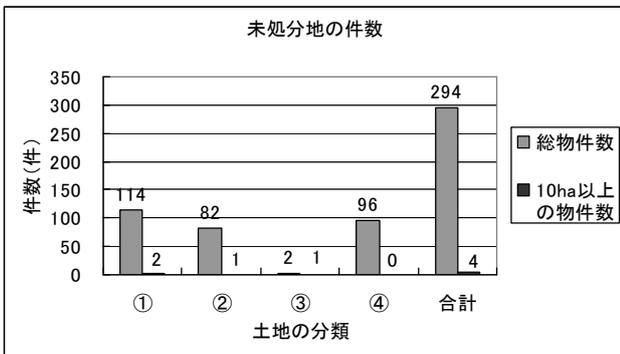
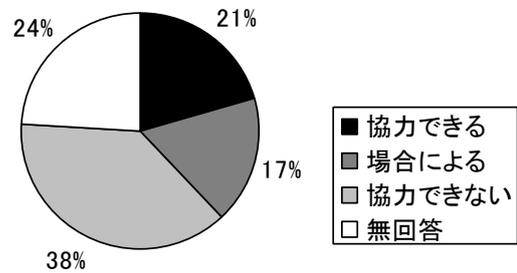
(2) 未処分地の件数および面積

	①	②	③	④	合計
総物件数	114	82	2	96	294
10ha以上の物件数	2	1	1	0	4
総面積	130.5	151.8	339.3	43.3	664.9
10ha以上の面積	60.2	147.0	339.1	0.0	546.3

(4) 今後の協力について

	協力できる	場合による	協力できない	無回答	計
件数	18	15	33	21	87

調査協力の可否



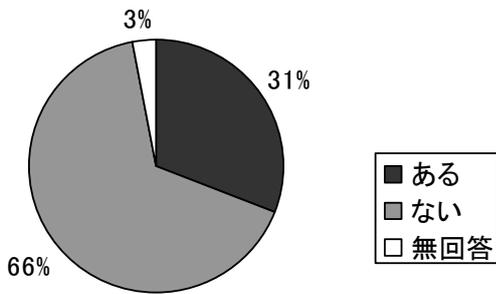
- ①土地を取得して事業が完了し5年以上未処分
- ②土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地
- ③公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④その他①～③以外で未処分のままとなっている用地

【D. 政令指定都市・中核市・特例市以外の都市】

(1) 販売用不動産等の未処分地の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	197	424	19	640

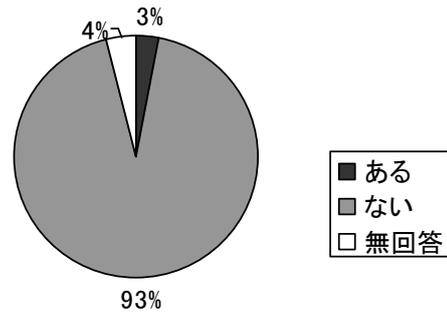
販売用不動産等の未処分地の有無



(3) 低・未利用地の活用事例の有無

	ある	ない	無回答	合計
件数	19	596	25	640

低・未利用地の活用事例の有無



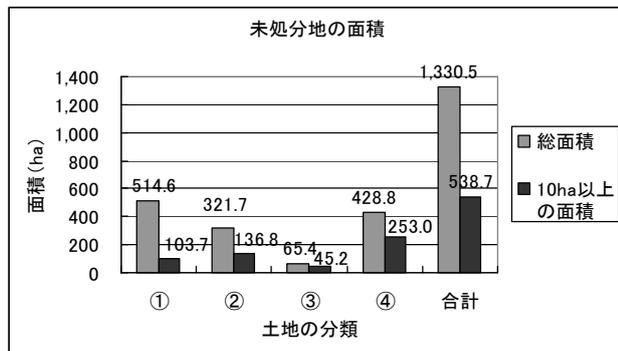
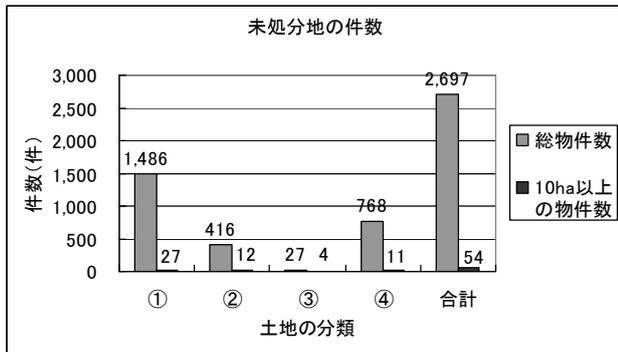
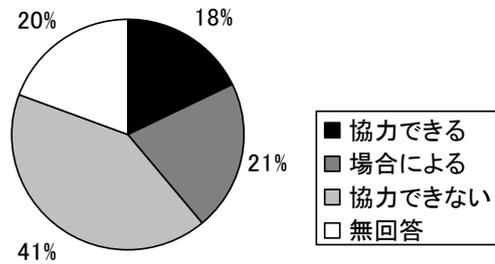
(2) 未処分地の件数および面積

	①	②	③	④	合計
総物件数	1,486	416	27	768	2,697
10ha以上の物件数	27	12	4	11	54
総面積	514.6	321.7	65.4	428.8	1,330.5
10ha以上の面積	103.7	136.8	45.2	253.0	538.7

(4) 今後の協力について

	協力できる	場合による	協力できない	無回答	計
件数	114	135	266	125	640

調査協力の可否



- ①土地を取得して事業が完了し5年以上未処分
- ②土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地
- ③公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④その他①～③以外で未処分のままとっている用地

【E. 都市再生機構】 (1 件)

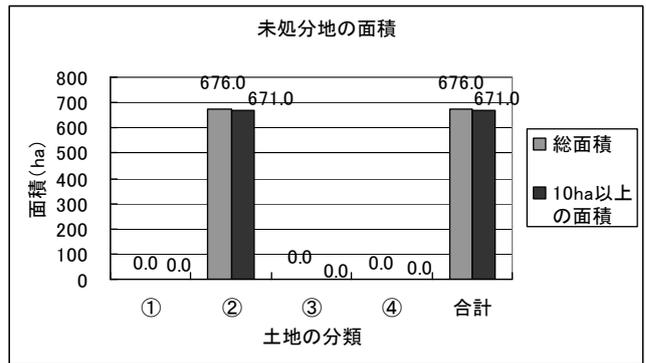
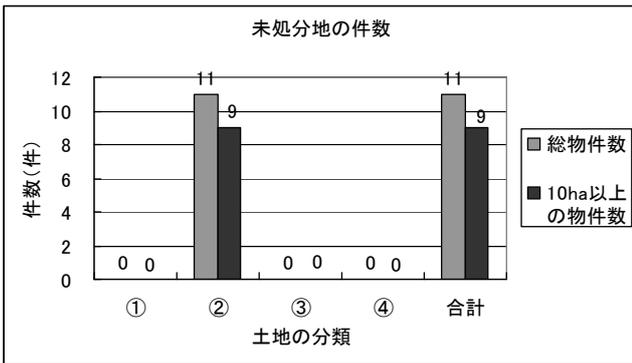
(1) 販売用不動産等の未処分地の有無

ある

(2) 未処分地の件数および面積

	①	②	③	④	合計
総物件数	0	11	0	0	11
10ha 以上の物件数	0	9	0	0	9
総面積	0.0	676.0	0.0	0.0	676.0
10ha 以上の面積	0.0	671.0	0.0	0.0	671.0

- ①土地を取得して事業が完了し5年以上未処分
- ②土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として取得した用地であるが、事業が中止又は休止している用地
- ③公営の観光、レジャー、レクリエーション施設の用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④その他①～③以外で未処分のままとなっている用地



## 2. 公的未利用地の詳細に関するアンケート調査

A調査の結果を踏まえ、公的未利用地を有する団体のうち、A調査の中で、公的未利用地の活用方策の実態把握、状況に応じた適切な再生方策の検討を行う際、「①協力できる」、「②場合によっては協力できる」と回答した団体を対象に、アンケート調査(以下「B調査」という。)を実施した。

### (1) B調査の調査概要

B調査の対象団体数は、134 団体で、有効回答は、98 団体。有効回答率は73.1%であった。

このうち、大規模(10ha 以上)の公的未利用地があると回答した団体は、134 団体中 15 団体と約 1 割程度であった。

■調査期間:平成 20 年 9 月～10 月

■調査方法:電子メールによる配布回収

■回収状況

図表2-2-1

対象団体	134団体
回答団体	98団体(回収率73.1%)
10ha 以上の公的未利用地	15団体、20地区

### (2) B調査の調査内容

はじめに、大規模(10ha 以上)な公的未利用地について、その用地の購入目的を①主として住宅地の供給を目的とするものか、②それ以外の宅地供給として誘致施設用地や工業系産業系用途として利用することを目的とするものかを質問した。対象となる用地の立地特性を、都心部から郊外部などの分類を質問し、さらに、土地の区画形質について、一団のまとまった土地なのか、不整形であるのか、接道状況等を複数回答で質問した。第 2 段階として、現在の土地の状況と、経過年数、最後に、土地活用する上での阻害要因について、質問した。

※アンケート調査票(B調査)を参照[章末]

### (3) B調査の調査結果

#### ①大規模な公的未利用地の購入目的について

住宅地の供給を目的とする購入よりも、住宅地以外を目的とする購入のほうが、2倍以上多い。

図表 2-2-2

選択項目	回答数
1. 主として住宅地の供給のために購入	4
2. 主として住宅地以外の宅地供給(誘致施設用地など)のために購入	11
3. その他	6

#### ②大規模な公的未利用地の立地特性について

商業地や中心駅周辺のいわゆる都市の中心エリアにはなく。都市の郊外部や縁辺部に立地している。

図表 2-2-3

選択項目	回答数
1. 都市の中心エリア (商業地、中心駅周辺)	0
2. 都市の中心エリアの周辺市街地	5
3. 都市の郊外部エリア	12
4. インフラ整備(鉄道駅、インターチェンジ、主要道路など) と合わせて整備される予定の周辺市街地	3

※選択肢4は、他の選択肢との複数回答可

#### ③大規模な公的未利用地の土地の区画形質について

一団のまとまった土地が圧倒的に多い。

図表 2-2-4

選択項目	回答数
1. 一団のまとまった土地	16
2. 民有地と公的未利用地が散在している (バラ買いをしたため等)土地	3
3. 不整形な土地	5
4. 接道していない土地	4

※選択肢3及び4は、他の選択肢との複数回答

#### ④大規模な公的未利用地の取得してからの経過年数

11年以上経過している物件が、全体 20 物件中 13 件と半分以上を占めており、長期にわたって未利用となっている。

図表 2-2-5

選択項目	回答数
1. 5年未満	3
2. 6～10年程度	4
3. 11～15年程度	4
4. 16年以上	9

### ⑤大規模な公的未利用地の現在の状況

整備が完了したいいわゆる完成宅地の状態のままであるものが4割である。一方で、土地を取得した状態と変わらないあるいは、最低限の管理に留まったままの状態であるものも4割である。

図表 2-2-6

選択項目	回答数
1. 土地を取得した状態とほぼ変わらない状態	6
2. 土地を取得して管理に必要な最低限の工事等をした状態	2
3. 土地を取得して、整備に着手したものの事業変更や事業縮小により取得した用地の全部又は一部が未整備な状態	4
4. 土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態	8
5. 土地を取得して、整備が完了したものの、当初の目的と異なる土地利用をしている状態	0

### ⑥大規模な公的未利用地を活用する上での阻害要因

現下の経済状況の深刻化を反映し、土地の需要の見通しが立っていないことを主たる原因とするものが大多数である。

図表 2-2-7

	選択項目	原因 回答数	主原因 回答数
敷地等の要因	1. 土壌汚染、動植物の生態保護、埋蔵文化財調査に係る対策等が必要であったため	1	0
	2. 関連するインフラ整備の進捗が予定通り進まなかったため	2	0
隣相関係等の要因	3. 周辺住民や地権者等との合意が予定通り進まなかったため	2	0
	4. 関係機関との合意等が予定通り整わなかったため	1	1
事業化の要因(資金)	5. 事業化に要する資金の確保が難しいため	4	0
事業化の要因(土地需要等)	6. 現在の経済状況では、土地の需給が見込めないため	18	16

### 3. 活用事例に関するヒアリング調査

A調査及びB調査において、活用事例がある団体を対象に、5都市6地区について、ヒアリング調査を実施した。

#### (1)ヒアリング調査の概要

未利用地となったいきさつについて、ヒアリングを行い、事業の経緯や対象地に係る資料等の入手を行った。ヒアリング対象は以下のとおりである。

##### ヒアリング先一覧

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 事業コンペ方式により当初土地利用計画を民間資金により実現【Y市A区】</li><li>② 市の助成により、民間福祉施設を誘致【A県K市】</li><li>③ 公的施設用地として活用【M県M市】</li><li>④ 定期借地権方式、事業コンペで民間施設を誘致【H県K市】</li><li>⑤ 公的施設跡地に事業コンペで民間施設を誘致【H県K市】</li><li>⑥ 土地利用規制を変更し、民間施設を誘致【T県S市】</li></ul> |
|--|

①事業コンペ方式により当初土地利用計画を民間資金により実現【Y市A区】

<b>【公益施設建設予定地】</b>					
“不要になった公益施設(市立の小・中学校)建設予定地を当初の土地利用計画に沿って民間施設を誘致”					
* 私立の小・中学校					
面積	5.00 ha	土地所有 団体	Y市	未利用地の 期間	16年以上
購入(取得)目的	・主として住宅地以外の供給(誘致施設用地など) ・市立小・中学校建設予定地	整備内容	私立学校の建設用地	都市内の位置	都市の郊外部エリア
事業手法	公募型プロポーザルによる土地処分				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地需要が旺盛な大都市郊外の新興住地。</li> <li>・ 土地区画整理事業で整備された義務教育施設建設予定地(2箇所、合計5ha)であったが、転入世代の年齢の関係、少子化に伴い施設需要がないことから、私立の小・中学校を誘致した。</li> <li>・ 事業コンペ(3法人が応募)により、事業者決定、土地を売却。(K大学小・中学校)</li> </ul>					
<b>【検討経緯】</b>					
S54、H4:市立小・中学校の建設予定地として土地取得					
H18～ :事業化検討					
H19.4 :公募プロポーザルの開始					
H19.11 :事業予定者の決定					
H20.7 :土地売買契約の締結					
<b>【参考】</b>					
					

②市の助成により、民間福祉施設を誘致【A県K市】

<p><b>【H工業団地】</b></p> <p>“庁内の各部署へ幅広く情報を発信したことにより、産業系以外の土地需要とマッチングし、市の補助により民間福祉施設を誘致”</p> <p>*A 作業所(精神障害者小規模通所授産施設)</p>					
面積	0.10 ha	土地所有 団体	K市	未利用地の期 間	11～15年程度
購入目的	主として住宅地 以外の供給	整備内容	民間の福祉施設を 誘致	都市内の位置	都市の郊外部エリア
手 法	庁内の各部署へ幅広く情報を発信、施設立地に関する市等の助成措置				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売れ残った郊外の工業団地の区画であり、土地開発公社は土地の早期処分のため市へ買い取りを要望していた。</li> <li>・ 福祉課の協力により、民間福祉施設を誘致した。</li> </ul>					
<p><b>【検討経緯・土地処分の概要】</b></p> <p>平成3年11月：H工業用地として土地開発公社が取得。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地開発公社において造成し販売したが、売れ残りとなった区画が発生した。</li> <li>■ :市の買戻し等、売れ残り区画の処分について、市と協議を行うとともに、一般市場のみでなく</li> <li>■ 市各部署へ情報を発信した。</li> <li>■ :施設の老朽化等のため移転(建替)先を探していた「社会福祉法人」より、福祉課へ相談が</li> <li>▼ あり、同区画を斡旋することとなった。</li> </ul> <p>平成19年3月：市が買戻し、市等の補助「※1」により民間福祉施設「※2」を誘致。</p>					
<p><b>【参考】</b></p> <p>※1:精神障害者社会復帰施設整備費補助金(厚生労働省)の補助申請を市で行なった。 市としては、市内に同施設が必要であることから、用地を無償で貸与した。</p> <p>※2:精神障害者の授産施設。</p>					



④ 定期借地権方式、事業コンペで民間施設を誘致【H県K市】

<p><b>【民間公益施設跡地】</b></p> <p>“インナーシティの活性化のために民間資金による集客施設の開発誘導”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地権(H15.9 から H30.9 まで 15 年間)方式、事業コンペ方式を活用し集客施設を誘致。</li> <li>・民間事業者が集客施設を計画・建設・管理運営することで、震災復興の一層の促進と、周辺地域の魅力アップ及び活性化を図る。</li> </ul> <p>＊事業者:(株)ホームセンターA</p> <p>＊事業コンセプト:健康・花・緑に触れるステージ</p> <p>＊施設内容:イベント広場、スポーツ広場、音楽練習等が可能な多目的室、温浴施設、ホームセンター及び飲食施設</p>					
面積	2.50 ha	土地所有団体	K市	未利用地の期間	11～15 年程度
購入目的	主として住宅地以外の供給	整備内容	集客施設	都市内の位置	インフラ整備(鉄道駅、インターチェンジ、主要道路など)と合わせて整備される予定の周辺市街地
手法	定期借地方式、事業者の選定は事業コンペ方式				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口の減少や高齢化、地場産業の停滞など地域の活力が低下がみられる周辺市街地(工場等企業の誘致は難しい)に位置し、大規模工場跡地をインナー地域活性化のためのリーディングプロジェクト「※1」の施設用地として活用が位置づけられた。</li> <li>・地下鉄海岸線の開通に合わせ開発整備が望まれていた。将来は高速道のランプが隣接する。</li> <li>・周辺は、戸建住宅、低層等の集合住宅の混在市街地である。</li> <li>・導入機能等について地元と協議し方針を決定し、事業コンペ方式で事業者を誘導し、施設整備を実現した。</li> </ul>					
<p><b>【検討経緯・土地処分の概要】</b></p> <p>平成 2.3 年 :インナー地域活性化のための集客施設用地として土地取得。 (市ではインナー地域活性化に基金を創設し、土地を探していた。O ガスの移転に伴い購入した。)</p> <p>平成 4 年～ :暫定的に公園として使用。 当該地区の整備を位置づける各種上位計画を策定「※1」。</p> <p>平成 13 年 7 月:地下鉄の新路線開業(用地に近接して駅を設置)。</p> <p>平成 13 年 11 月～:地元懇談会「※2」を開催(3回)し、整備の方向等について考え方を取りまとめる。</p> <p>平成 14 年 2 月 :地区計画の告示。</p> <p>平成 14 年 4 月:事業コンペ「※3」実施、事業者決定。</p> <p>平成 15 年 9 月:事業用定期借地「※4」契約締結。</p> <p>平成 16 年 4 月:温浴施設を除くホームセンターなどの施設開業。</p> <p>平成 17 年 3 月:温浴施設開業。</p>					
<p><b>【参考】</b></p>					

※1:インナーシティ総合整備基本計画(平成元年12月)、H計画(平成7年6月)、N区マスタープラン(平成8年3月)、中心市街地活性化基本計画(平成10年12月)に「地域活性化に資する集客施設」と位置づけている。Nプロジェクトの内の1つ。(以下参照)

※2:地元懇談会の開催(平成13年11月～平成14年1月にかけて3回開催)

### ■地元からの跡地利用提案・要望

地元自治会・婦人会や西の副都心まちづくり協議会、長田区民まちづくり会議等から様々な提案や要望が出されている。

#### 要望・提案内容(例)

スポーツ・レクリエーション、健康パーク(プール、温泉)、各種学校・塾、娯楽施設、みどり豊かな公園、グルメ(ビーフ、フィッシュ)、アジア文化交流など



※3: 事業の透明性確保のために事業コンペ方式を選定。

■ 提案募集について

□ 募集条件

地元懇談会での意見を最大限尊重しながら、募集要項に示す土地利用の基本方向その他の諸条件にしたがって、事業者自らが用地を借り受け、集客施設の計画・建設・管理運営を一体的に行う具体的な事業提案を募集

① 望ましい施設の順位

- 1) スポーツ・健康施設または文化・交流・学習・福祉施設等
- 2) 地元事業者との連携による地域資源を活用した地元経済振興に資する施設や地域の魅力、話題性などにつながる目新しい広域型アミューズメント施設等
- 3) 物販、サービス施設等

② 所在地 K市N区

③ 貸付面積 25,367.01 ㎡

④ 貸付方法・期間 借地借家法第 24 条に基づく事業用借地権で、期間は 15 年間

⑤ 土地貸付料 月額 5,961,000 円

なお、緑地・街角広場・イベント広場の面積を 15%以上確保することを義務付けているため、貸付面積の 15%分の貸付料を免除

※4: インナーシティの活性化のためには早期事業化が必要であったこと、売却を前提とすると進出企業(集客施設)の目処が立たず相当の時間を要すると判断されたことから、事業用定期借地方式を採用した。

\* 集客施設は、140 万人/年の集客があり、施設開業後に動きは鈍いが周辺にマンションが立地し始めている。



⑤ 公的施設跡地に事業コンペで民間施設を誘致【H県K市】

【バス車庫跡地】					
“民間資金を誘導し、市の玄関口を整備”					
面積	0.6 ha	土地所有団体	K市	未利用地の期間	11～15年程度
購入目的	— (行政財産の用途廃止により生じた未利用地)	整備内容	芸術文化施設、マンション	都市内の位置	都市の中心エリア(商業地、駅周辺)
事業手法	事業コンペ方式で事業者、土地販売先を決定				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該跡地は、市営バス車庫の廃止に伴って10年以上未利用地となっていた。市の直接事業化は財政的に問題があったこと、中心駅周辺に位置し商業・マンション等の土地需要が旺盛であることから、民間へ売却(行政財産の用途廃止)し、民間資金による市街地整備を誘導することとなった。</li> <li>・ 市の玄関口であることから、良好な土地利用、市街地整備を実現するため、事業コンペ方式を採用した。この結果、文化施設、商業施設、マンションからなる複合ビルが整備された。</li> </ul>					
【検討経緯・土地処分の概要】					
H5 : 市バス車庫廃止、以後駐車場等として暫定利用しつつ活用方策について検討					
H16.9～12: 土地利用事業者募集・決定					
H17.1 : 土地売買契約締結					
H17.4 : 土地所有権移転					
【参考】					

公的施設跡地に事業コンペで民間施設を誘致(その2)【H県K市】

<p><b>【K市 M工業高校跡地地区】</b>  <b>“統合校の建設資金捻出のために早期処分”</b>                  * 商業施設、文化施設、マンション</p>					
面積	2.5 ha	土地所有団体	市	未利用地の期間	5年未満
購入目的	— (行政財産の用途廃止により生じた未利用地)	整備内容	商業施設、文化施設、マンション	都市内の位置	都市の中心エリア(商業地、駅周辺)
事業手法	事業コンペ方式で事業者、土地販売先を決定				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該跡地は中心駅周辺に位置し商業・マンション等の土地需要が旺盛な場所に位置する。</li> <li>・ 当該跡地は、市立の工業高校の統廃合(3校を1校へ)に伴って発生したものであり、統合校の建設資金捻出のため、売却することとなった。</li> <li>・ 売却のため、行政財産の用途廃止、都市計画の変更(用途地域等)を行い、良好な土地利用、市街地整備を実現するため、事業コンペ方式を採用した。この結果、文化施設、商業施設、マンションからなる複合ビルが整備された。</li> </ul>					
<p><b>【検討経緯・土地処分の概要】</b>                  H16.4 : 工業高校移転                  H17.6 : 都市計画の変更(第1種住居地域⇒近隣商業地域)                  H17.7～11: 土地利用事業者募集・決定                  H17.12 : 土地売買契約締結                  H18.1 : 土地所有権移転</p>					
<p><b>【参考】</b></p> 					

⑥ 土地利用規制を変更し、民間施設を誘致【T県S市】

【S外港K地区】					
<p>“地域の実情に合った施設誘導のために当初の土地利用計画、都市計画を変更”</p> <p>* 商業系の施設が立地</p>					
面積	128.60 ha	土地所有団体	T 県	未利用地の期間	16 年以上
購入(整備)目的	主として住宅地以外の供給(誘致施設用地など)	整備内容	大規模商業施設など	都市内の位置	周辺市街地
事業手法	団地造成事業				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の周辺(港湾)。工業専用地域、工業地域(一部特別業務地区)</li> <li>・ 工業団地として開発したが、同地区内で開催された博覧会の恒久的な交流施設があり、これらを活用しK地区全体の交流人口の拡大、集客力の向上、工場やその従事者の利便の向上を図るため、都市計画、販売方式を見直し、集客・交流施設の立地を誘導。大規模ショッピングセンター(スーパーセンター)等の誘致が図られた。</li> </ul> <p>※市場ニーズ、地元意向を踏まえた都市計画、販売方式の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①販売方式:長期貸付(定期借地)制度、割賦販売制度の導入</li> <li>②特別業務地区の規制緩和:賭博性が無く、幅広い年齢層を対象としたアミューズメント施設(ゲームセンター)を規制から除外</li> </ul> <p>:特別業務地区内に立地する事業所の管理人、事業所に従事する者(研修生等を含む)の寄宿舍を規制から除外</p>					
【検討経緯・土地処分の概要】					
S47 事業開始					
S61.3 公有水面埋立法に基づく竣工認可 (港湾整備に伴い工業用地を整備:県企業局事業)					
S61.4 分譲開始					
* 地区北部の工業専用地域、工業地域はほぼ完売したが、南部は販売低迷・販売が困難となった。(土地代の2割を助成していたが造成費が嵩み販売価格に割高感があった)					
* 当初は、水産業が活況であり大規模工場や地元企業の移転先としても活用。					
S63 土地利用計画変更(団地南側 36.8 ha を文化レクリエーションゾーンに変更)					
H7 都市計画の変更(特別業務地区を指定)※1					
H9 博覧会開催(H9、10年は博覧会のため販売休止)					
H12.10 T県西部地震					
H12.12 長期貸付(定期借地)制度の導入、割賦販売制度の導入					
* 商業関係の応募が多くH15年に大規模店舗(ホームセンター)が進出					
* 特別業務地区内にゲームセンター等の進出意向があった(当時は立地不可)。					

H20 市場ニーズ、地元意向を踏まえ、都市計画の変更(特別業務地区の拡大及び規制緩和)※2

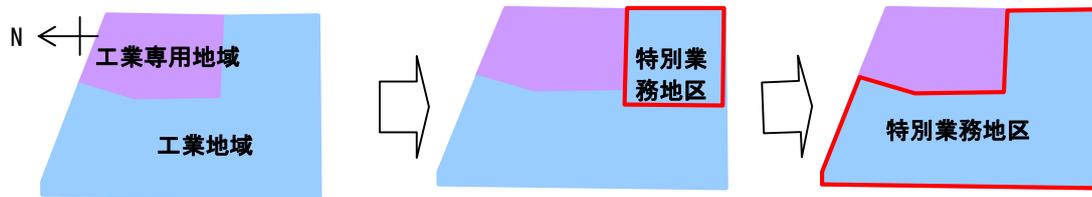
\* 市場ニーズ、地元意向:ゲームセンター、従業員・研修生等の寄宿舍等

販売価格を実勢価格を参考に値下

\* ゲームセンターの進出

[参考]

■都市計画等の変更



※1:H7年に特別業務地区を指定  
(博覧会会場など)

※2:H20 年に特別業務地区の規制を緩和し、団地内の公平性を確保するため、特別業務地区を拡大

\* 規制緩和:賭博性が無く、幅広い年齢層を対象としたアミューズメント施設(ゲームセンター)を規制から除外

\* 特別業務地区内に立地する事業所の管理人、事業所に従事する者の寄宿舍を規制から除外

■企業立地の支援策

○企業立地事業補助金:工場等の投下固定資産額、土地・建物リース料に対する補助。

\* 投資額 20 億円以上で常用雇用者 40 人以上の場合は最大36億円。

\* 投資額1億円以上で常用雇用者 10 人以上の場合は最大2億円。

○事務管理部門雇用創出事業補助金:県内で新たに事務管理業務を行う場合。

\* 新規常用雇用者 10 人以上で人件費を最大 50 百万円。

\* 通信料を最大 25 百万円。

\* 借室料、設備機器リース料を最大 50 百万円。

○企業立地促進融資制度:工場や研究所の新増設、移転費用



### 調査票 (案)

8. 貴団体等における販売用不動産等の未処分地に関する事項についてお尋ねします。

(1) 貴団体、土地開発公社又は住宅供給公社、第3セクターが保有されている不動産について、販売用不動産または事業用借地（普通、定期）予定の不動産であって、事業完了後概ね5年以上経過しており、現在も最終的な処分がなされていない用地、あるいは、事業を休止して処分がなされていない用地がございますか？ どちらか1つ選び、○をおつけください。

- ① ある
- ② ない

(2) (1) で①を選択された方にお尋ねします。該当する用地について、下表 a 欄（過去に利用していた敷地の用途あるいは土地取得の分類）に従って、以下、b から d の欄に該当する面積、物件数、主な地区名をご記入ください。

b: 敷地の用途あるいは土地取得の目的別に保有する販売不動産の概ねの総量

c: b の内訳として当該当公的不動産の 10ha 以上の総量

d: 代表的な地区の地区名、面積、施行主体

a: 敷地の用途、土地取得の目的	b: 総数		C: 10ha 以上		
	物件数 面積	物件数 面積	d: 代表的な地区名等 (複数可)		
			地区名	保有面積	施行主体
①	ヶ所	ヶ所			
	ha	ha			
②	ヶ所	ヶ所			
	ha	ha			
③	ヶ所	ヶ所			
	ha	ha			
④	ヶ所	ヶ所			
	ha	ha			

<a: 過去に利用していた敷地の用途あるいは土地取得の分類>

- ① 事業完了後概ね5年以上未処分となっている用地
- ② 土地区画整理事業や一般宅地造成の事業推進を目的として先行取得した用地で、事業が中止又は休止している用地
- ③ 公営の観光、レジャー(公営ギャンブルを含む)、レクリエーション施設用地で、営業が中止又は休止している用地
- ④ その他販売用不動産で未処分となっている用地



(5) (4) で①及び②を選択された団体にお尋ねします。ご回答いただいた用地の、位置、場所、課題等の把握について、今後ご協力いただける窓口部署のご連絡先を下記にご記入ください。  
(できれば一つ以上ご記入ください)

団体名 ( )	地区名等 ( )
住所 ( )	
ご連絡先 [部署等] ( )	
電話 ( - - )	
FAX ( - - )	
E-mail ( @ )	

団体名 ( )	地区名等 ( )
住所 ( )	
ご連絡先 [部署等] ( )	
電話 ( - - )	
FAX ( - - )	
E-mail ( @ )	

団体名 ( )	地区名等 ( )
住所 ( )	
ご連絡先 [部署等] ( )	
電話 ( - - )	
FAX ( - - )	
E-mail ( @ )	

設問は以上です。ご協力ありがとうございました。

《参考:アンケート調査票(B調査)》

地方における公的未利用地等に関するアンケート調査  
設問内容及び記入要領

地方における公的未利用地等に関するアンケート調査の回答にあたっては、別紙「回答欄」(エクセル)に入力し、別紙2「回答欄」(エクセル)のみデータをメールで、9月30日までに、ご返送くださいますようお願いいたします。

※本アンケート調査票は、集計処理した上で破棄します。また、アンケートの集計結果については、本調査以外に用いることはいたしません。

問1. 都道府県名、市町村名、担当部課名、記入者名、電話番号、FAX 番号、e-mail アドレスを別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

問2. 8月に実施しました「公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査」の設問8-(2)でC:10ha以上の物件数の欄に、記載がありますか？

回答は下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. ある
2. ない

■ 問2で「1. ある」と回答された方は、問3へお進み下さい。

注) 物件毎(地区毎)に回答ください。

■ 「2. ない」と回答された方は、問9へお進み下さい。

問3. 回答された物件(以下、公的未利用地という)の属性に係る下記設問について、別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。なお、回答する際は、物件毎(地区毎)に記載ください。

問3-① 公的未利用地の地区名、面積をご記入ください。

問3-② 公的未利用地の所有団体名をご記入ください。

問3-③ 土地の購入目的を下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. 主として住宅地供給
2. 主として住宅地以外の供給(誘致施設用地など)
3. その他( )

問3-④ 当該地区の自区市町村内での位置を下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. 都市の中心エリア(商業地、中心駅周辺)
2. 都市の中心エリアの周辺市街地
3. 都市の郊外部エリア
4. インフラ整備(鉄道駅、インターチェンジ、主要道路など)と合わせて整備される予定の周辺市街地
5. その他( )

※選択肢4は、他の選択肢との複数回答可

問3-⑤ 公的未利用地の土地の形状を下記の番号の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. 一団のまとまった土地
2. 民有地と公的未利用地が散在している(バラ買いをしたため等)土地
3. 不整形な土地
4. 接道していない土地
5. その他( )

※選択肢3及び4は、他の選択肢との複数回答可

問4. 当該地区の事業化・整備・処分の段階についてお答えください。回答は下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

物件毎(地区毎)に回答ください。

《回答番号》

1. 土地を取得した状態とほぼ変わりが無い状態
2. 土地を取得して管理に必要な最低限の工事等をした状態
3. 土地を取得して、整備に着手したものの事業変更や事業縮小により取得した用地の全部又は一部が未整備な状態
4. 土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態
5. 土地を取得して、整備が完了したものの、当初の目的と異なる土地利用をしている状態

問5. 未利用地となっている期間(問4の回答された状態の期間)をお答えください。回答は下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

物件毎(地区毎)に回答ください。

《回答番号》

1. 5年未満
2. 6～10年程度
3. 11～15年程度
4. 16年以上

問6. これまでの検討経緯について、別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

土地購入後、どのような検討経緯を経て現在に至ったのかをご記入下さい。特に、検討体制の組織化、検討会などの開催、事業参画者の募集、法的手続き、関係者の合意などについて、できるだけ具体的にご記入下さい。

物件毎(地区毎)に回答ください。

(記入例)

H11.8	:住宅地供給を目的として土地取得
H13.4	:開発計画策定
H13.8	:都市計画の変更(線引き、用途地域見直し)
H14.4	:新駅設置延期のため開発時期を変更
H16.4	:事業環境の悪化のため開発規模を縮小
H16.8	:〇〇事業について事業協力者募集(不調)
H16.9	:事業化を一時凍結
.....	:.....
.....	:.....

問7. 未利用地化の具体的な原因についてお答えください。下記設問について別紙「回答欄」(エクセル)に回答をご記入ください。

物件毎(地区毎)に回答ください。

問7-① 土地活用が実現するために、どのようなことが障害となっていますか。下記の1～7から該当するものを3つまで選んで別紙「回答欄」(エクセル)に回答をご記入ください。

問7-② 「問7-①」の回答の内、その決定的な要因を1つ選んで別紙「回答欄」(エクセル)に回答をご記入ください。

《回答番号》

敷地等の要因	1. 土壌汚染、動植物の生態保護、埋蔵文化財調査に係る対策等が必要であったため 2. 関連するインフラ整備の進捗が予定通り進まなかったため
隣相関係等の要因	3. 周辺住民や地権者等との合意が予定通り進まなかったため 4. 関係機関との合意等が予定通り整わなかったため
事業化の要因 (資金)	5. 事業化に要する資金の確保が難しいため
事業化の要因 (土地需要等)	6. 現在の経済状況では、土地の需給が見込めないため
その他	7.( )

問8. 今後の見通しについてお答えください。回答は下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

物件毎(地区毎)に回答ください。

《回答番号》

1. 経済状況等市況が変われば、当初計画どおりの整備、処分が見込まれる
2. 関連するインフラ整備が進捗すれば、当初計画どおりの整備、処分が見込まれる
3. 当初計画どおりにはできないが、条件等を変更(都市計画変更等)することで、  
で、整備、処分が見込まれる
6. その他

問9. 8月に実施しました「公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査」の設問8-(3)で、貴団体、土地開発公社又は住宅供給公社、第3セクターが保有していた低未利用地であって土地活用のための対策が図られ、利用の推進がなされた事例が、

「①ある」と回答された方は、次の設問に回答ください。同じく、設問8-(3)で「②ない」と回答された方は、これで、アンケートは終了です。

下記設問について別紙「回答欄」(エクセル)に回答をご記入ください。

物件毎(地区毎)に回答ください。

問9-① 公的未利用地の地区名、面積をご記入ください。

問9-② 公的未利用地の所有団体名をご記入ください。

問9-③ 土地の購入目的を下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. 主として住宅地供給
2. 主として住宅地以外の供給(誘致施設用地など)
3. その他( )

問9-④ 当該地区の自区市町村内での位置を下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

1. 都市の中心エリア(商業地、中心駅周辺)
2. 都市の中心エリアの周辺市街地
3. 都市の郊外部エリア
4. インフラ整備(鉄道駅、インターチェンジ、主要道路など)と合わせて整備される予定の周辺市街地
5. その他( )

※選択肢4は、他の選択肢との複数回答可

問9-⑤ 未利用地であった期間(土地が整備、完了してから処分までの期間)をお答えください。回答は下記の中から選んで、番号を別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

《回答番号》

- 1. 5年未満
- 2. 5年程度
- 3. 6～10年程度
- 4. 11～15年程度
- 5. 16年以上

問9-⑥ 整備内容について、別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

戸建住宅地、マンション、福祉施設、大規模公園など

問9-⑦ 事業手法について、別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

区画整理事業、団地造成事業、定期借地方式、事業コンペ方式など

問9-⑧ 転換に至った検討経緯について、別紙「回答欄」(エクセル)にご記入ください。

土地購入後、どのような検討経緯を経て現在に至ったのかをご記入下さい。特に、検討体制の組織化、検討会などの開催、事業参画者の募集、法的手続き、関係者の合意などについて、できるだけ具体的にご記入下さい。

(記入例)

H11.8 :住宅地供給を目的として土地取得  
H13.4 :開発計画策定  
H13.8 :都市計画の変更(線引き、用途地域見直し)  
～H16.4:事業化検討  
H16.8 :〇〇事業について事業協力者募集、決定  
H16.9 :定期借地方式、事業コンペ方式で福祉施設、住宅地を整備

アンケート調査への協力ありがとうございました。引き続き「別紙3 平成20年度地方における公的未利用地等再生モデル調査」の応募要領をご覧ください。

#### 4. 実態調査結果の分析・整理

##### (1) 公的未利用地の類型化

A調査及びB調査から、回答があった10ha以上の大規模な公的未利用地の内、農地造成など非都市的活用を目的としたものは除く17箇所に関する傾向と特性を、「用地購入の目的(用途)」をベースに「事業化・整備・処分の段階」、「今後の見通し」の項目ごとに次表の11の類型に分類した。住宅地の供給を目的として購入したものが4地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが13地区であった。

住宅地の供給を目的として購入した分類では、「土地を取得した状態とほぼ変わらない状態」、「土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態」となっており、今後の見通しとしては、「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」とするものの「事業化資金の確保」、「当初計画の変更」、「都市計画など土地利用条件の変更」により、事業化推進等の検討が必要と回答している。

一方で、住宅地以外の誘致施設用地として、産業立地や工業立地を目的に購入した分類では、「土地を取得したまま状態」～「整備後処分が進まない状態」までの各段階に分かれており、「土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態」の地区が多い。今後の見通しとしては、「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」とする地区が多い。

図表 2-4-1

用地購入目的	事業化・整備・処分の段階	今後の見通し※	事業主体等の団体
主として住宅地の供給のために購入	土地を取得した状態とほぼ変わらない状態	事業化資金の確保	都道府県1箇所
		事業推進	公的団体1箇所
	当初計画の変更	都道府県1箇所	
主として住宅地以外の宅地供給(誘致施設用地など)のために購入	土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態	都市計画など土地利用条件の変更	都道府県1箇所
	土地を取得した状態とほぼ変わらない状態	—	都道府県1箇所 市町村1箇所
		—	都道府県1箇所
	土地を取得して、管理に必要な最低限の工事等をした状態	都市計画など土地利用条件の変更	都道府県1箇所
		—	市町村1箇所
	土地を取得して、整備に着手したものの事業変更や事業縮小により取得した用地の全部又は一部が未整備な状態	事業化資金の確保	都道府県1箇所
		—	都道府県5箇所 市町村1箇所
土地を取得して、整備が完了したものの、目的に沿った土地の処分が進んでいない状態	都市計画など土地利用条件の変更	市町村1箇所	

※:「経済状況等市況が変われば、当初計画どおりの整備、処分が見込まれる」は大多数の回答であり、類型化の要因には含めない。

注) 農地造成など非都市的活用を目的としたものは除く

## (2)活用事例地区の類型化

B調査及びヒアリング調査から、回答があった活用事例地区 18 箇所に関する傾向と特性を、「用地購入の目的(用途)」をベースに「活用した機能(用途)」の項目ごとに想定した 10 類型のうち 7 類型に該当があった。住宅地の供給を目的として購入したものが 1 地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが 17 地区であった。

住宅地の供給以外の目的で購入した事例の活用事例をみると、購入目的以外の土地利用として活用している事例も多い(12 地区)。

中心エリアでは、中規模(10ha 未満)以下の土地を中心として、事業コンペや、事業用定期借地の活用などを行い、土地の利用促進を図っている事例が見られた。

都市の郊外部においては、公共団体の助成(土地利用計画の変更)、事業コンペ方式等を活用して福祉・教育系の施設を誘致している事例が見られた。また、敷地規模が 1ha 未満と小規模な場合には、住宅地として供給しているケースも見られる。

図表 2-4-2

用地購入目的	活用した機能	都市内の位置	敷地規模※1	活用に至った施策	事業主体等の団体名	備考
主として住宅系	主として住宅	郊外	小		市町村 1 箇所	
	主として産業系					
	その他					
主として産業系(民間による活用)	主として住宅					
	主として産業系	中心エリアとその周辺	小		市町村 1 箇所	※2
			大	計画変更、地域地区指定変更、定期借地方式、割賦販売制度	都道府県 1 箇所	
		インフラ整備関連	中	定期借地方式、事業コンペ	市町村 1 箇所	
	郊外	中	定期借地方式	都道府県 1 箇所 市町村 1 箇所		
		小	市の補助金、土地利用計画変更	市町村 1 箇所		
	福祉・教育系(民間施設系)	郊外	中	土地利用計画の変更	市町村 1 箇所	
			その他(公的施設)	郊外	中	庁内へ情報提供
その他(公共による活用)	主として住宅	中心エリア	小	事業コンペ	市町村 1 箇所	
			小	事業コンペ、定期借地	市町村 1 箇所	
			中	事業コンペ	市町村 1 箇所	
	中心エリアとその周辺	小	プロPPER事業	公的団体 2 箇所		
		郊外	小	競争入札	市町村 1 箇所	
	主として産業系	郊外、インフラ整備関連	小	売却	市町村 2 箇所	
	福祉・教育系(民間施設系)	郊外	中	事業コンペ	市町村 1 箇所	

※1:小(1ha 未満)、中(1~10ha 未満)、大(10ha 以上)

注) 暫定利用等は除く

※2: 従業員等の宿舍等限定的ではあるが住居系を認めた地区がある。

### (3) 公的未利用地の傾向の整理

アンケートの結果では、敷地規模が 10ha 以上の大規模な公的未利用地は住宅地の供給を目的として購入したもの、工業・産業誘致など住宅地の供給以外の目的で購入したものが、都市の郊外部エリアに多く存在していた。ここでは、10ha 以上の大規模な公的未利用地の類型化と活用事例地区の類型化からみた公的未利用地の傾向を整理した。

10ha 以上の大規模な公的未利用地の類型化では、「用地購入の目的(用途)」をベースに「事業化・整備・処分の段階」、「今後の見通し」の項目ごとに 11 の類型に分類した。その結果、住宅地の供給を目的として購入したものが 4 地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが 13 地区であった。今後の見通しとしては、住宅地の供給を目的として購入した地区については「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」とするものの「事業化資金の確保」、「当初計画の変更」、「都市計画など土地利用条件の変更」により、事業化推進等の検討が必要と回答している。住宅地の供給以外の目的で購入したものの多く(9 地区)は「経済状況が好転すれば事業化が見込まれる」と回答している。

活用事例地区の類型化では、「用地購入の目的(用途)」をベースに「活用した機能(用途)」の項目ごとに想定した 10 類型のうち 7 類型に該当があった。その結果、住宅地の購入を目的として購入したものが 1 地区、住宅地の供給以外の目的で購入したものが 17 地区であった。住宅地の供給以外の目的で購入した事例の活用事例を見ると、購入目的以外の土地利用として活用している事例も多い(12 地区)。また、中心エリアでは中規模(10ha 未満)以下の土地を中心として、事業コンペや、事業用定期借地の活用などを行い、土地の利用促進を図っている事例が見られた。都市の郊外部においては、公共団体の助成(土地利用計画の変更)、事業コンペ方式等を活用して福祉・教育系の施設を誘致している事例が見られた。

以上から、公的未利用地は当初の公的な目的に沿って土地の取得を進めたものの、現下の経済情勢では未利用地化していることも想定される。一方、活用事例では地域の土地需要に合わせ住宅系、産業系、福祉・教育系などの民間の需要、公的な施設需要など幅広い土地需要を誘導するため土地情報の公開、都市計画の変更や土地利用条件の変更、事業コンペ方式や定期借地方式・割賦販売方式の活用、補助金等多様な手法を用い成功していることから、公的未利用地の事業化、土地処分にあたっては、一般市場のみならず行政内の他部局の需要・情報など幅広い土地需要に対応し、周辺住民や関係機関の理解のもと適切な施設誘導方策の展開が必要である。

### 第3章 モデル調査の実施

### 第3章 モデル調査の実施

#### 1. モデル調査地区の選定

公的開発地区等実態調査の結果と、活用事例の把握を踏まえ、公的未利用地の適正な活用、処分を促進するために、個別具体の土地を対象としてその再生方策の検討(モデル調査)を行った。募集対象は、A 調査において、公的未利用地を有する団体のうち、今後の調査に協力できるとした 134 団体に対し、応募要領を配布した。

なお、応募の対象土地としては、団体が保有している販売用不動産または事業用借地(普通、定期)予定不動産で事業完了後おおむね 5 年以上経過して最終的な処分がなされていない土地、又は、事業を休止して処分がなされていない公的未利用地で、概ね 10ha 以上の土地とした。

募集の結果以下の 2 地区において、モデル調査を実施することとした。

- ・ 高山地区第 2 工区(奈良県生駒市)
- ・ 諫早西部団地地区(長崎県諫早市)

※応募要領を参照[次頁]

平成20年度 地方における公的未利用地等再生モデル調査  
応募要項

### 1. 趣旨

我が国においては、少子高齢化の進展、人口の減少期の到来、土地需要の縮退等により、開発計画の中止や大量の宅地が売れ残っているニュータウンがみられ、適切な土地の活用・管理・維持、コミュニティの維持が困難になるなど多様な問題、課題となっている地域もみられます。

このため、国土交通省では平成20年度より地方公共団体等※<sup>1</sup>が行っている公的開発地区のうち、事業中止や凍結等の問題を抱えている土地の実態を把握、研究するとともに、各土地の状況に応じた再生方策について検討を行い、地域の活性化に資することを目的に調査を実施しております。本調査の一環として、個別具体の土地を対象に公的未利用地※<sup>2</sup>の活用及び地域の再生方策について検討を行います。

本年度調査では、公的未利用地の活用及び地域の再生に関してモデル性を有する土地を選定の上、土地活用や地域再生の具体化に重点をおいた調査検討を行います。調査は、当該土地に係る関係者、開発・活用に係る有識者等の意向を勘案しつつ、国土交通省調査として実施します。また、本調査については、地方公共団体等から応募をいただいた上で、国土交通省が選定し行うもので、調査結果については、今後、マニュアル作成に反映させる予定となっています。

※<sup>1</sup>：地方公共団体等

地方公共団体、土地開発公社、住宅供給公社、都市再生機構、第三セクター

※<sup>2</sup>：公的未利用地

地方公共団体等が保有している販売用不動産または事業用借地(普通、定期)予定不動産であって、事業完了後おおむね5年以上経過して最終的な処分がなされていない用地、又は事業を休止して処分がなされていない用地を指します。

### 2. 本年度調査のねらい

本年度調査は、公的未利用地の適正な活用、処分を促進するため、①全国のモデル性が高く、②すでに地元において一定の検討が行なわれており、かつ③本調査終了後、早期に適正な土地活用、処分に向けての継続的な活動を行なう意欲がある公的未利用地を含む土地において、即地的な検討をすることを目的としています。

### 3. 応募対象土地及び選定の考え方

#### (1) 応募対象土地

地方公共団体等が保有している販売用不動産または事業用借地(普通、定期)予定不動産で事業完了後おおむね5年以上経過して最終的な処分がなされていない用地、又は、事業を休止して処分がなされていない用地(以下公的未利用地という)の中から応募してください。なお、今年度は当該公的未利用土地総量がおおむね10ha以上の土地を想定しています。また、来年度は本年度とは異なる条件の地区を調査したいと考えおります。

#### (2) 選定の考え方

応募いただいた公的未利用地の中から、次の基準により計3地区程度選定します。

- ①活用にあたっての課題が明確であること
- ②本調査で検討したい項目が明確であること
- ③1地区500万円程度の予算で検討できる内容であること
- ④公的未利用地の活用に関してモデル性が高いこと

#### 4. 調査の手順

選定された各地区における調査の手順は、以下の通りとします。

- ①選定された各地区毎に地元の関係機関（地方公共団体等）で構成する地元会議を設置します。
- ②地元会議では、本調査で行った検討内容を基に、地区の課題を解決するにあたって検討を行います。

#### 5. 本調査に関する質疑

応募内容、方法に関する質疑は、「9. 問い合わせ先」へ直接電子メールでご連絡ください。なお、回答も電子メールで行ないます。

#### 6. 応募の方法

- ①応募を希望される方は、「応募シート」に必要事項を記入し、電子メールにてお送りください。また、**位置図につきましては別途郵送にてお送りください。**（「9. 問い合わせ先」を参照ください）
- ②応募締め切りは、平成20年9月30日(火)(必着)とします。(応募される場合は、「応募シート」作成前にメールにて応募意向をご連絡いただければ幸いです。)
- ③選定に際しては、応募者にヒアリング等を実施する場合がありますので、予めご了承ください。
- ④選定された地区については、選定後、応募者宛てに通知します。
- ⑤応募シート及び関連資料の返却は原則として行ないません。

#### 7. 秘密保持について

応募シート及び関連資料は、その秘密保持、取り扱いには充分留意し、本調査以外には使用いたしません。

#### 8. スケジュール

調査は以下のスケジュールで実施する予定です。

- |           |                  |
|-----------|------------------|
| 平成20年 9月  | 応募受付締め切り         |
| 平成20年 10月 | モデル地区の決定・通知、調査開始 |

## 2. 奈良県生駒市「高山地区第2工区」に関する調査

### (1) 高山地区第2工区の概要

高山地区第2工区は、独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業を予定していた地区であったが、平成19年度に生駒市の事業への協力が得られず、やむを得ず事業を中止した地区である。都市再生機構は、平成5年度から、3年にわたり、同地区内において、約161haの用地を先行的に取得しており、現在もなお、現況の状態で、区域内において取得地が散在している。

現在、奈良県の呼びかけによる、生駒市と都市再生機構を含めたプロジェクトチームにおいて、土地利用計画の見直しについて検討中である。これを受けて、都市再生機構では、県が施行主体となる土地区画整理事業に協力し、事業化に向けた協議を行い、事業にあわせて所有地の処分をしていく方向である。

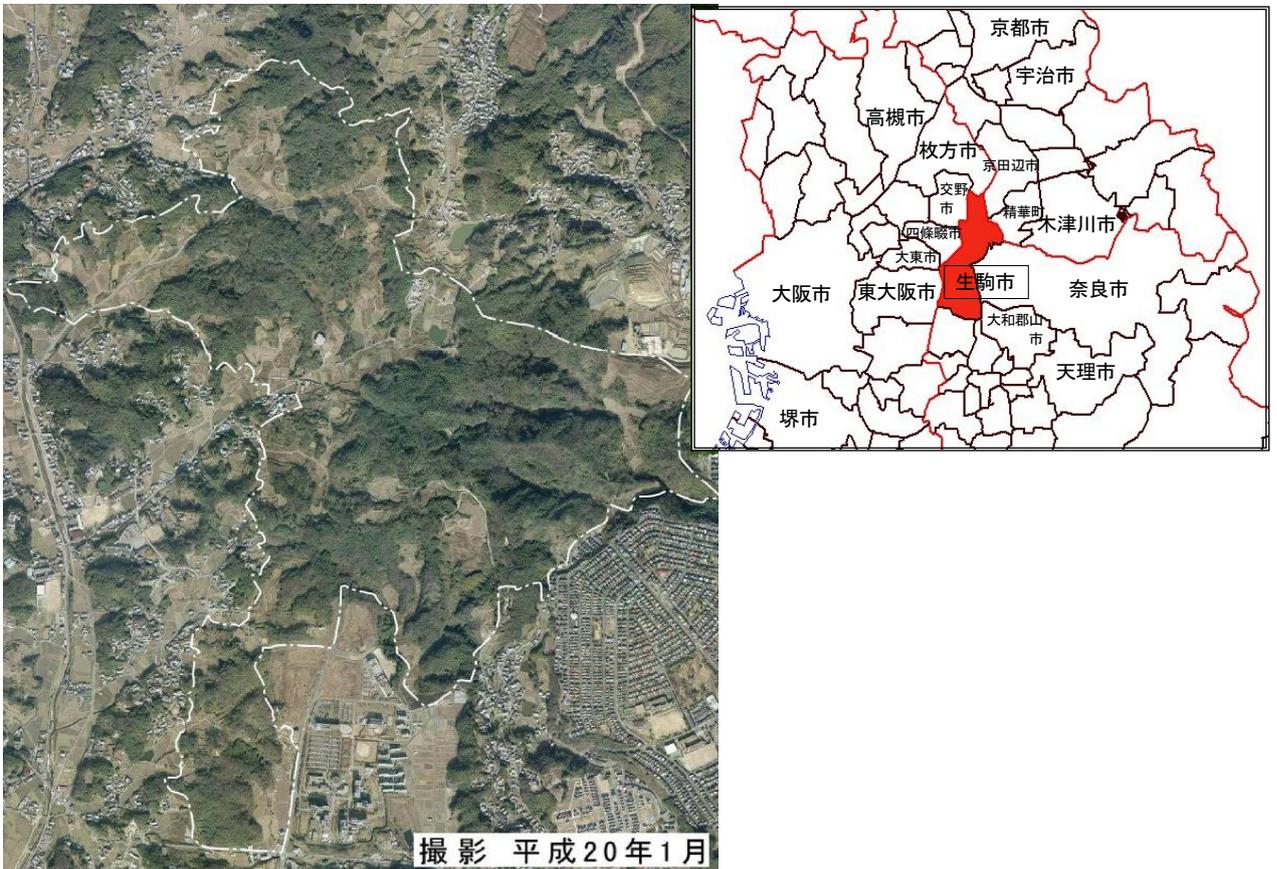
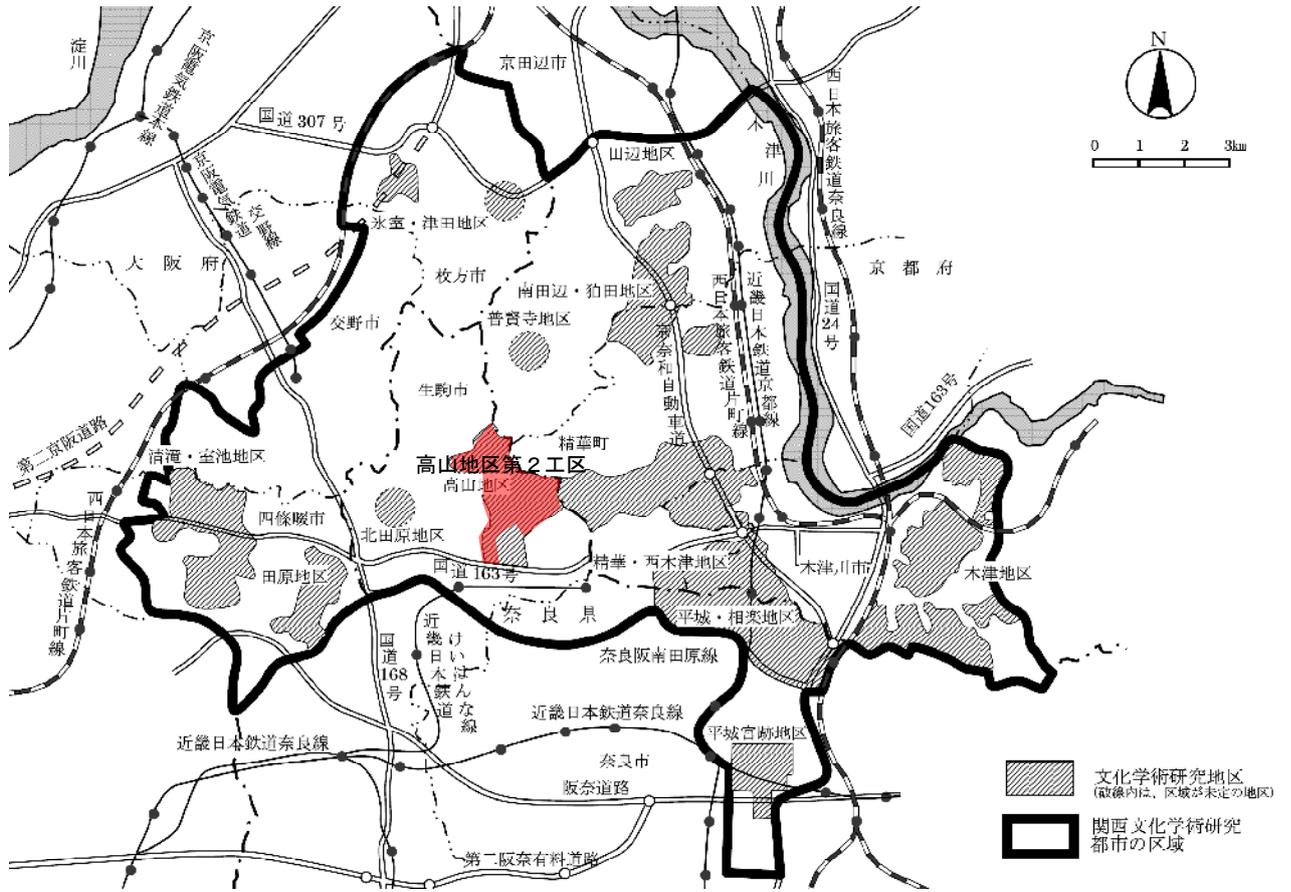
地区の概要については、以下の通りである。

・所在地	: 奈良県生駒市(大阪都心から東方約25km)
・交通アクセス	: 近鉄奈良線学園前駅までバス20分、大阪都心難波駅までに35分、近鉄けいはんな線学研北生駒駅まで約1.5km、大阪都心本町駅まで約35分
・事業手法、施行面積	: 土地区画整理事業、約288ha
・都市機構の用買期間、用買面積	: 平成5年度～平成7年度、161ha
・進捗状況	: 平成12年度都市計画決定(土地区画整理、市街化区域)
・都市機構の事業中止	: 平成19年度(生駒市の「事業への協力の白紙撤回」表明を受け)
・上位計画	: 関西学研都市建設促進法に基づく基本方針(国)及び建設計画(県) 「文化学術研究施設、住宅施設等を整備し、関西学研都市の中心地区である精華・西木津地区との機能的な連携を図る」

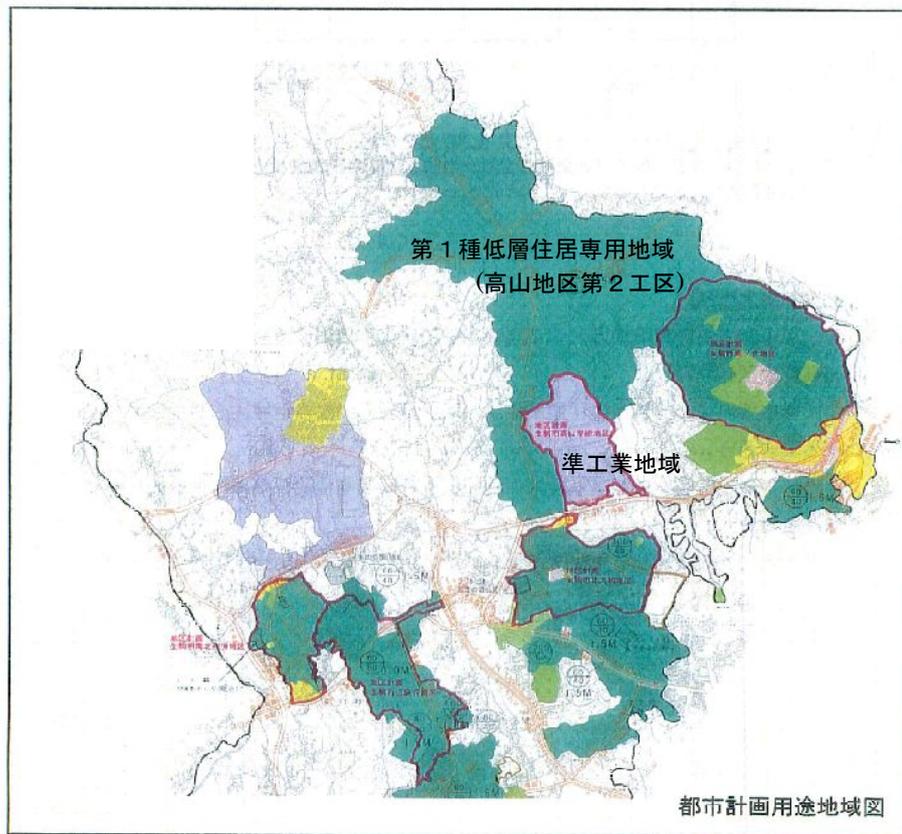
#### <これまでの検討経緯>

[独立行政法人都市再生機構(以下都市機構)事業に向けた手続き]	
・平成6年2月	奈良県・生駒市・都市機構、「基本協定」締結
・平成9年7月	学研法「建設計画(奈良県域)」変更(文化学術研究地区に編入)
・平成12年11月	都市計画決定(市街化区域編入、用途地域、土地区画整理事業、促進区域)
・平成14年8月	都市計画決定(道路)
・平成15年12月	オオタカ調査検討会の発足
・平成17年10月	オオタカ保全ゾーン設置の提言
[都市機構事業の中止]	
・平成18年2月	生駒市、「協力の白紙撤回」表明
・平成19年7月	都市機構、事業中止
[事業化検討、プロジェクトチームの発足]	
・平成20年5月	生駒市、奈良県からの開発計画の見直しに関する申し入れを受け入れ
・平成20年6月	奈良県・生駒市・都市機構、「開発計画見直しプロジェクトチーム」発足 (開発計画の見直し検討の開始)
・平成21年2月	プロジェクトチーム、「中間とりまとめ」発表

図表 3-2-1 位置図



図表 3-2-2 用途地域図



■地区の現況写真



地区内は谷間の農地と山林



地区に隣接する研究開発施設(大学院、企業)



地区内の高圧線

## 参考：生駒市の概要

生駒市は、近畿のほぼ中央、奈良県の北西端に位置し、奈良県の奈良市・大和郡山市・斑鳩町・平群町、京都府の京田辺市・精華町、大阪府の枚方市・交野市・四條畷市・大東市・東大阪市の 8 市 3 町に接している。

また、生駒市の玄関である近鉄生駒駅は、大阪市中心部(近鉄難波駅)から約 20 km、奈良市中心部(近鉄奈良駅)から約 13 km と近接した距離に位置し、近鉄奈良線を利用してそれぞれ 19 分、13 分で到達でき、さらに平成 9 年に開通した第二阪奈有料道路を利用して大阪中心部まで約 20 分、関西国際空港まで約 90 分と道路交通アクセスも良好になるなど、交通利便性が高い。

市域は、面積が 53.18 km<sup>2</sup> であり、西に生駒山を主峰とする生駒山地が、東に矢田丘陵と西の京丘陵が位置し、その間に広がる本市は南北に細長い形をしている。

昭和 30 年代から高度成長に伴って大阪のベッドタウンとして住宅地開発が進み、住宅都市として本市の人口は増加を続けている。

## (2) 高山地区第 2 工区における検討課題

中間とりまとめの概要によると、高山地区第2工区は土地区画整理事業(県施行)により、学術研究系誘致施設用地、産業系誘致施設用地、保全緑地、及び計画建設用地等の整備が検討されている。事業費の軽減を図るため、また、宅地の需要に柔軟に対応するため、計画建設用地は幹線道路等の整備は行なうものの宅地の造成工事は実施されず、現況地形のままの計画となっている。

地区内に散在する都市再生機構の所有地は、造成された完成宅地に換地されるほか一部は、現況地形のままの計画建設用地(約 38ha)に集約換地されることも予想される。

本検討課題としては、換地後2次整備が必要な計画建設用地について、土地利用のあり方や土地の需要調査など当該用地の処分に関する検討である。

参考：関西文化学術研究都市高山地区第2工区中間とりまとめ(平成 21 年 2 月、開発計画見直しプロジェクトチーム)

### 導入機能

#### ○ 学術研究機能

奈良先端科学技術大学院大学をはじめとする学研都市の各学術研究機能と連携しつつ、次世代を担う人材の育成を図るため、大学をはじめとする学術研究機能を導入する。

#### ○ 産業機能

第二京阪道路の整備などを踏まえた大都市圏へのアクセス性、および学研都市の研究開発機能との連携を活かし、産業機能の導入を図る。

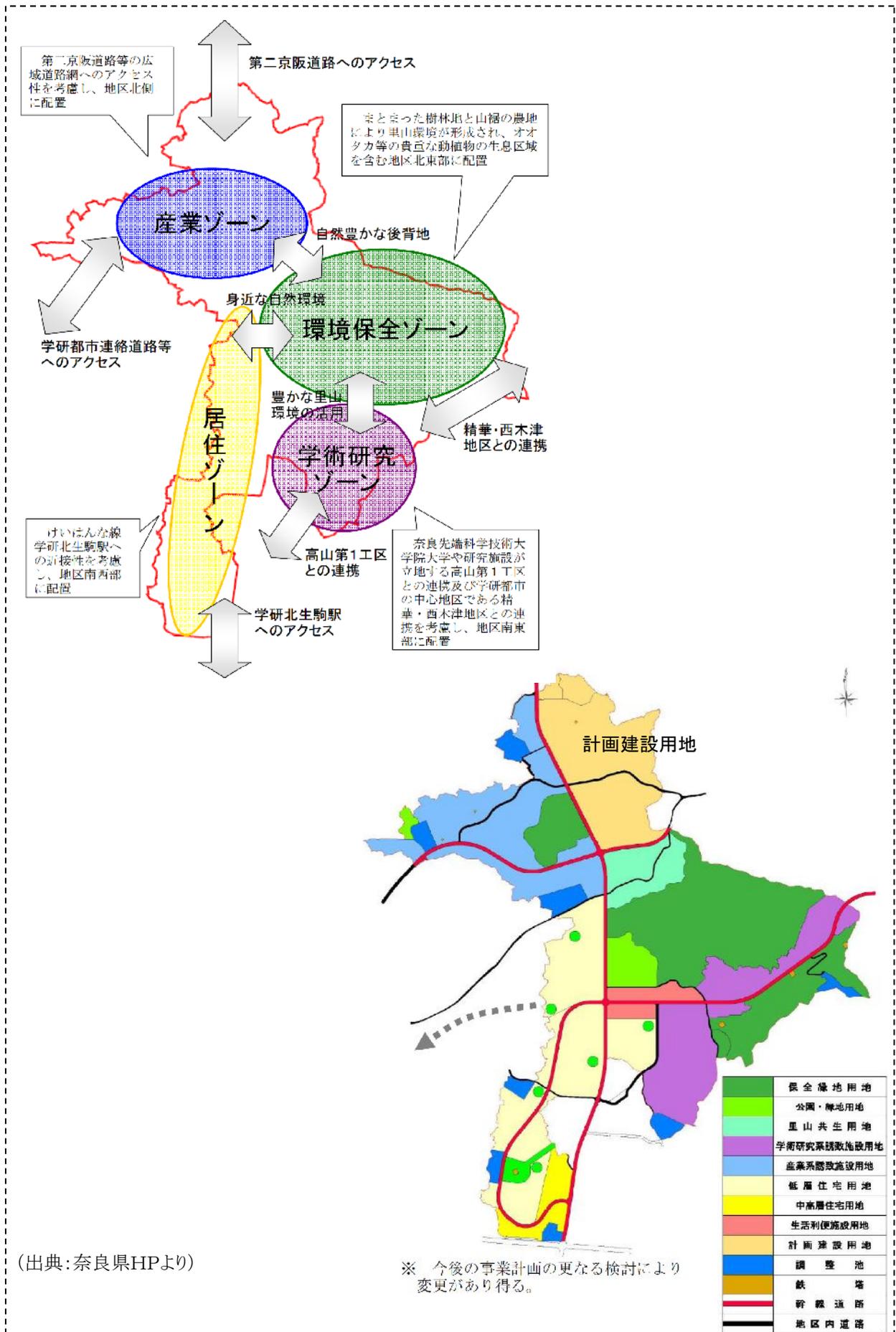
#### ○ 自然環境共生機能

生駒市北部における豊かな環境の保全、およびオオタカをはじめとする動植物の生息環境を考慮し、環境を改変しない自然環境保全のゾーンを設ける。

また、保全された緑と新たに創出される緑が融合する緑の環境ネットワークの形成を図る。

#### ○ 居住機能

学術研究機能や産業機能との近接性、けいはんな線を介した都心への良好なアクセスを活かし、豊かな自然環境に恵まれたゆとりある居住空間の形成を図る。住宅地の整備に際しては、多様な住宅ニーズに対応するとともに、環境との共生、新技術の活用などモデル的な機能の導入を検討する。



### (3) 高山地区第 2 工区における検討内容

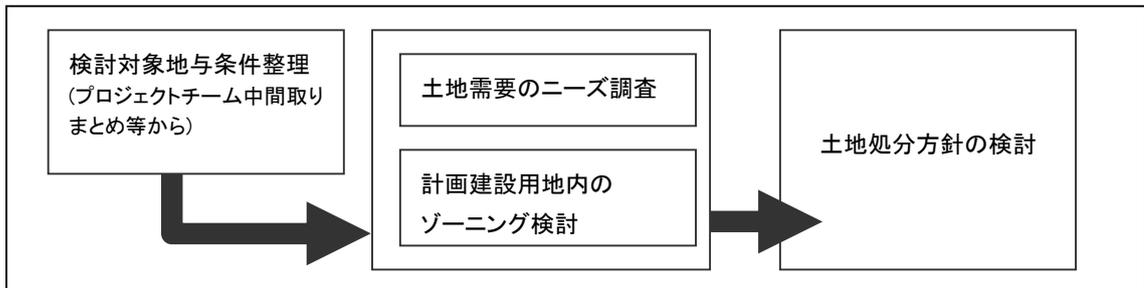
#### ① 検討フロー

本検討においては、現況地形のままとされる計画建設用地約 38ha を検討対象とする。

はじめに、計画建設用地について、プロジェクトチームにおける中間とりまとめから、前提となる条件等の整理を行う。次に、土地の需要に関して、用途別にニーズ調査を行なうとともに土地需要を踏まえた計画建設用地のゾーニングの検討、土地処分方針の検討を行った。

なお、都市再生機構のニュータウン整備事業については、第2期中期目標期間(～平成 25 年度)に事業を完了し、第3期中期目標期間(～平成 30 年度)までに販売を完了することとなっている。また、高山第 2 工区については、事業中止地区であり、今後都市再生機構が、事業資金を投下することはできない。このような状況を前提に土地処分方針を検討した。

図表 3-2-3 検討フロー図



## ②与条件整理

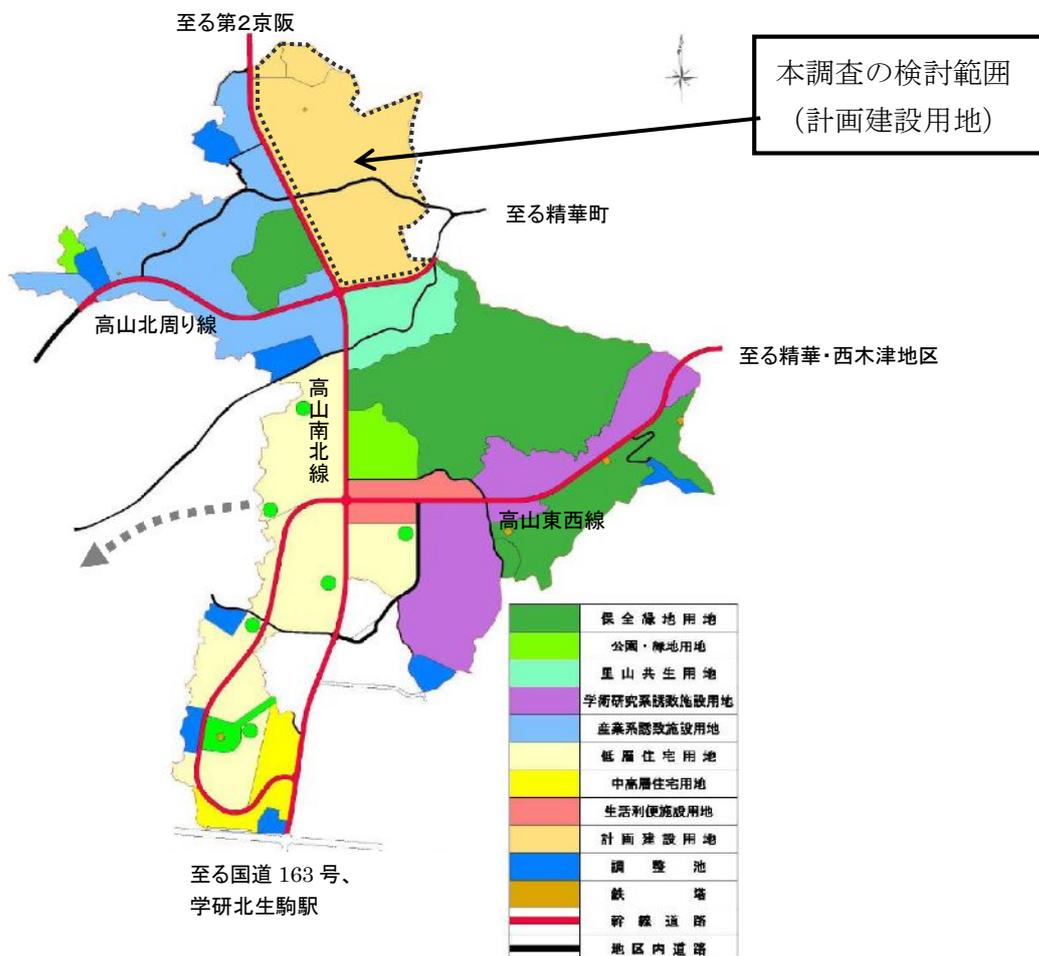
プロジェクトチームの中間とりまとめにおいて、検討対象地である計画建設用地については、導入機能として第二京阪道路の整備などを踏まえた大都市圏へのアクセシビリティ、および学研都市の研究開発機能との連携を活かし、主として産業機能の導入を図るエリアの隣接地にあり、南側については、現況の山林を活かした環境保全ゾーンが配置されている。

また、道路ネットワークは、対象地西側に都市計画道路高山南北線(幅員 18m)が計画されており、将来、第二京阪道路への重要なアクセス道路となる。また、対象地南側には都市計画道路高山北廻り線(幅員 18m)も計画されている。

計画建設用地の土地利用の考え方については、プロジェクトチームの中間とりまとめにおいて、土地区画整理事業では造成を行わず、各エリアにおける誘致施設の立地動向等を見極めつつ地権者等による二次整備を行うとしている。なお、二次整備に際しては、まちづくりのコンセプトに留意した計画の誘導が求められている。

図表 3-2-4 本調査の検討範囲図

(出典:ゾーニング図は奈良県HPより)



### ③土地需要調査

与条件の整理を踏まえ、産業系土地利用と住宅系土地利用を計画建設用地の土地需要と想定し調査を行った。これについては、①産業系土地利用については都市計画道路の配置などからも、地区西側に配置される産業ゾーンと同様に計画建設用地でも期待できるものとし、また、②住宅系土地利用についても対象地の南側にある近鉄けいはんな線学研北生駒駅まで約 1.5km と、駅勢圏内であるため、需要が期待できるものとして仮定したものである。

#### 1)住宅系土地利用に関する土地需要調査

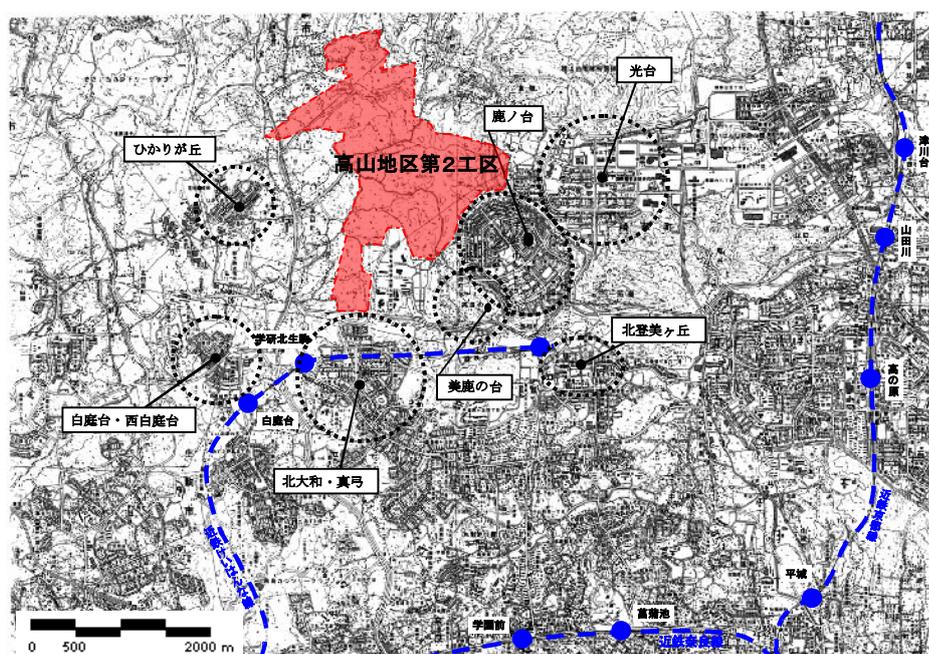
周辺団地における住宅の立地状況と敷地規模について調査したが、過去 5 年間(2003 年～2008 年)に戸建住宅の立地がみられる周辺の住宅団地の新規立地状況は、図表 3-2-5 に示すように約 1 150 戸ほどが供給されており、年平均で約 230 戸／年程度の供給量である。また、近鉄けいはんな線の開業により、「学研北生駒」駅の駅勢圏内にあることから、他地区よりも利便性が高いと考えられ、住宅地需要は過去 5 年間程度の傾向は引き続きあるものと想定できる。

図表 3-2-5 過去 5 年間における各建物の増加軒数

地区名	住宅	集合住宅	大型商業施設
鹿ノ台	43	—	—
白庭台・西白庭台	869	7	3
北大和・真弓	120	—	—
北登美ヶ丘	117	—	—

※出典：ゼンリン住宅地図 生駒市 200805、200309、  
奈良市②(旧奈良市(西部))200808、奈良市西部 200308

図表 3-2-6 周辺の団地位置図



次に、周辺の住宅団地の敷地規模を示したものが、図表3-2-7である。この表は、ゼンリン住宅地図より、無作為に街区を選択し、そこにどの程度の敷地規模の宅地が存在するかをサンプル調査し、その地区での平均的な宅地の敷地規模を計測したものである。

これをみると、供給されている戸建住宅地は、概ね160㎡～400㎡で販売されており、敷地規模としては、多様な住宅需要が存在していることが想定できる。

図表 3-2-7 平均的な敷地規模

●ひかりが丘	●白庭台・西白庭台
・1-11 : <u>160</u> ㎡	・白庭台 1-3 : 220㎡
・1-14 : <u>160</u> ㎡	・白庭台 2-6 : 180㎡
・1-1 : <u>210</u> ㎡	・白庭台 3-3 : 230㎡
●鹿ノ台	・西白庭台 1-17 : 170㎡
・西 3-17 : <u>220</u> ㎡	・西白庭台 3-13 : 180㎡
・北 1-15 : <u>160</u> ㎡	●北大和・真弓
・北 2-7 : <u>280</u> ㎡)	・北大和 4-13 : <u>190</u> ㎡
・西 1-1 : <u>140</u> ㎡ (極小街区)	・北大和 1-9 : <u>330</u> ㎡ (極大街区)
・東 2-17 : <u>350</u> ㎡	・真弓 1-4 : <u>190</u> ㎡
・南 1-14 : <u>200</u> ㎡	・北大和 1-21 : <u>210</u> ㎡
●美鹿の台	・北大和 2-12 : <u>190</u> ㎡
・4丁目 : <u>170</u> ㎡	・北大和 3-12 : <u>280</u>
・8丁目 : <u>150</u> ㎡	・真弓 1-9 : <u>300</u> ㎡
・9丁目 : <u>210</u> ㎡	・真弓 2-9 : <u>155</u> ㎡ (極小街区)
●光台(※全体に区画内での大小差あり)	●北登美ヶ丘
・7-40 : <u>210</u> ㎡	・2-6 : <u>420</u> ㎡
・7-5 : <u>220</u> ㎡	・3-14 : <u>243</u> ㎡
・4-32 : 200㎡	・5-8 : <u>210</u> ㎡
・5-7 : <u>220</u> ㎡	・6-7 : <u>220</u> ㎡
・5-8 : <u>280</u> ㎡	

※ゼンリン住宅地図より、街区単位でサンプル調査

なお、近隣のいずれの住宅団地も販売がほぼ最終段階を迎えている。

次に、生駒市の人口、世帯数の動向からみた住宅需要を検証する。生駒市の人口、世帯数の動向は図表 3-2-8 のとおりである。それを折れ線グラフで示したものが、図表 3-2-9、3-2-10 である。これらの表から、生駒市の人口、世帯数はほぼ一定して増加傾向にあり、過去 5 年間の平均は人口 450 人／年増、世帯数 600 世帯／年増と右肩上がりとなっていることが分かる。

また、図表 3-2-11 より、生駒市の人口の社会動態をみると、平成 15～16 年度に増加に転じ、近年 5 年間に 2137 人増加している。特に当該検討対象地を含む北部エリアは、新興住宅地が多く今後とも、人口増加エリアとして期待できる。

また、図表 3-2-14 より、生駒市における平成 17 年の通勤通学における流出人口をみると、大阪府へ約 29000 人であり、全流出人口の 7 割を占めている。生駒市は大阪のベッドタウン的な性格があり、順調な人口の増加、安定した住宅需要の背景には、けいはんな線が開通したことにより、大阪市や奈良市といった大都市へのアクセス時間が短縮されたことが要因として考えられる。

図表 3-2-8 生駒市の人口および世帯数推移

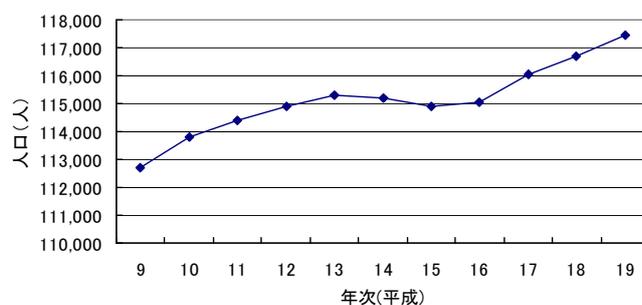
(各年10月1日現在)

年次 (平成)	総人口(a+b)	
	人口	世帯数
9	112,680	38,086
10	113,800	38,852
11	114,380	39,417
12	114,910	40,095
13	115,289	40,804
14	115,194	41,076
15	114,915	41,241
16	115,047	41,720
17	116,036	42,539
18	116,677	43,324
19	117,426	44,059

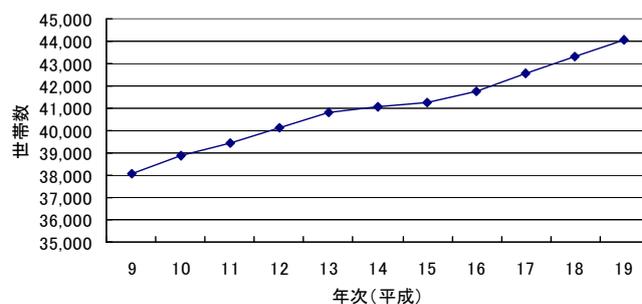
※a:住民基本台帳人口、b:外国人登録人口

資料:市民部市民課

図表 3-2-9 生駒市の人口推移



図表 3-2-10 生駒市の世帯数推移



図表3-2-11 人口動態(住民基本台帳人口)

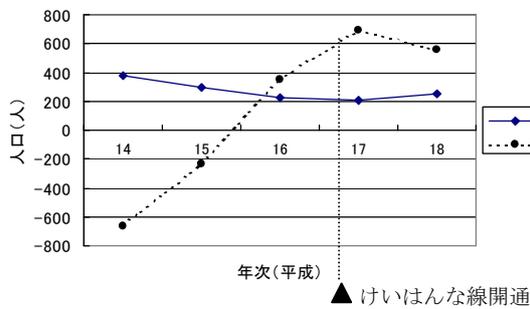
(各年10月1日現在)

		平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
自然動態	自然増	375	299	226	208	249
社会動態	社会増	△ 669	△ 238	351	689	553
社会動態	転入総数	5,321	5,397	5,509	5,470	5,404
	転出総数	5,990	5,635	5,158	4,781	4,851

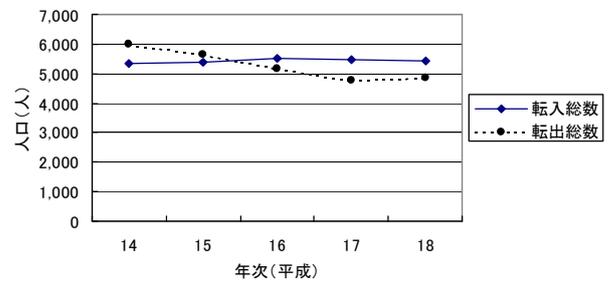
注1) 国籍取得、国籍喪失、実態調査等は除く。

資料: 市民部市民課「住民基本台帳人口移動報告」

図表 3-2-12 生駒市の人口動態推移



図表 3-2-13 生駒市の社会動態推移



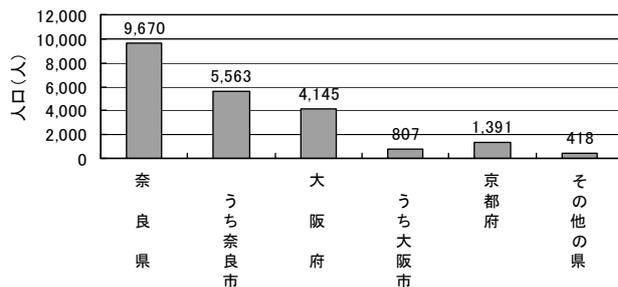
図表3-2-14 流入・流出口

(各年10月1日現在)

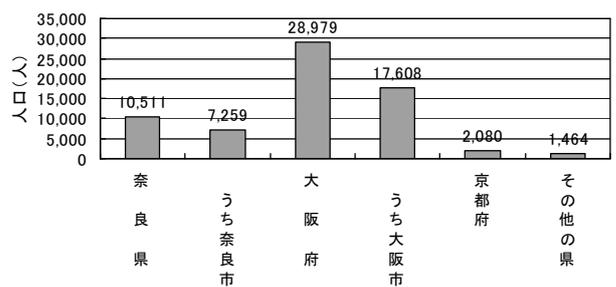
府県・市町村	平成7年		平成12年		平成17年	
	流入人口	流出人口	流入人口	流出人口	流入人口	流出人口
奈良県	7,739	10,398	8,940	10,564	9,670	10,511
うち奈良市	4,174	7,250	4,894	7,244	5,563	7,259
大阪府	3,865	32,976	4,328	31,761	4,145	28,979
うち大阪市	963	20,799	913	19,763	807	17,608
京都府	957	2,006	1,290	2,076	1,391	2,080
その他の県	445	1,364	498	1,419	418	1,464

資料: 国勢調査より

図表 3-2-15 生駒市の流入人口(平成 17 年)



図表 3-2-16 生駒市の流出口(平成 17 年)



図表3-2-17 主要駅の鉄道利用(乗車人数) (単位: 人)

駅名	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
生駒	8,990,713	8,899,757	8,732,685	8,627,315	8,617,064
東生駒	4,798,700	4,793,499	4,732,054	4,738,280	4,042,017
一分	1,112,759	1,088,228	1,082,112	1,070,974	1,053,923
南生駒	1,136,352	1,113,717	1,081,466	1,092,262	1,079,778
白庭台	0	0	0	28,638	855,312
学研北生駒	0	0	0	27,322	1,005,401

注)平成18年3月27日に、けいはんな線が開業

以上から、住宅系土地利用の需要を以下のとおり想定する。

- |   |
|---|
| ①戸建住宅の需要は、地区内で200戸/年～250戸/年程度<br>②戸建住宅地の敷地規模は、概ね200㎡～250㎡程度 |
|---|

なお、居住ゾーンにおける戸建住宅の想定では、大規模な区画を設けるなど多様なニーズにも対応できるような整備を行なうことが、プロジェクトチームの中間とりまとめに示されていることから、これと競合しないように、商品の差別化や多様化に対応できるよう留意する必要がある。

例えば、住宅地を設けるとすれば、商品の差別化のためライフスタイルを積極的に提案することも考えられる。当該地区は、周囲の山林、産業系用途に囲まれ隔離された空間となることから、趣味や生活行動が共通する、いわゆるテーマコミュニティをテーマとする住宅地や周辺の農地・林地と連携(農地・林地の利用権付など)した商品開発などの工夫が考えられる。

また、計画建設用地は他の住宅用地と比較して、駅から遠いため、総額として割安感がエンドユーザー※に感じられるようなものであることも重要である。

高山地区第2工区内の居住ゾーンの完成宅地の単価が、プロジェクトチームの中間とりまとめにおいて概ね80,000円/㎡と想定しているため、これを一つの目安として、エンドユーザーの販売価格を想定する。

※エンドユーザー:流通経路の末端の消費者。

## 2)産業系土地利用に関する土地需要調査

産業系土地利用とは、生産施設を伴う工業系の土地利用から、倉庫など物流系の土地利用、さらに物販を伴う商業系の土地利用までさまざまである。このうち、商業系土地利用については、高山地区第2工区内に、約6ha の生活利便施設用地が配置され、周辺地域を含めた日常生活を支援する利便施設として、スーパーマーケットや飲食、衣料品、コンビニエンスストアの立地などを想定しているため、計画建設用地においては、同種同業の立地を避け検討の対象としないこととする。

主として、工業系を中心とした需要の調査を行い、将来的には、周辺の高速道路とのアクセス向上が図れた場合には、物流系の土地利用の可能性も視野に入れて検討する。

周辺団地における工場の立地状況と敷地規模を把握し、当地区の産業系用地需要について想定することとする。周辺団地における工場の立地状況と敷地規模は、図表 3-2-18 のとおりである。この表は、先ほどの図表 3-2-7 のサンプル調査と同様の手法を用い、ゼンリン住宅地図により、周辺団地における工場の敷地規模を測定したものである。「ひかりが丘」は、小規模の造成を行い、1 開発当たり 10 社程度が立地している。また、主に中小規模の工場が立地していることがわかる。

「光台」は、「ひかりが丘」と異なり計画的に大規模な研究施設を誘致している。なお、ゼンリン地図より未立地の敷地が存在していることが分かる。

以上から、当該地区には、大規模から中小規模の施設需要が存在しているものと想定される。

図表 3-2-18 周辺団地における工場の立地状況と敷地規模

●ひかりが丘		・不明	110 m <sup>2</sup>
・保田特殊鋼(株)	2,030 m <sup>2</sup>	・(株)山正物流事業本部	890 m <sup>2</sup>
・(株)丸一化学工業所	1,050 m <sup>2</sup>	・アルミ住建第二工場	640 m <sup>2</sup>
・阪本商店	650 m <sup>2</sup>	・吉川化成(株)	2,130 m <sup>2</sup>
・(有)北島金属工業所	1,340 m <sup>2</sup>	・(株)寛和金属	650 m <sup>2</sup>
・(株)大東サッシ工業所	660 m <sup>2</sup>	・(株)電研端子製作所 など	1,190 m <sup>2</sup>
・(株)中野製作所	380 m <sup>2</sup>	・(有)辻井機販	760 m <sup>2</sup>
・(株)サンエース	1,180 m <sup>2</sup>	・木戸紙業(株)生駒第二工場	3,830 m <sup>2</sup>
・杉山組 ほか	680 m <sup>2</sup>	・(株)シャープ工業所	1,380 m <sup>2</sup>
・(株)タカラ工業	350 m <sup>2</sup>	・(株)北田金属工業所本社工場	1,870 m <sup>2</sup>
・宮田熔接所	550 m <sup>2</sup>	・瀬川塗装工業(株)	3,600 m <sup>2</sup>
・(株)中野製作所	1,240 m <sup>2</sup>	・不明	1,130 m <sup>2</sup>
・成和電機工業所	590 m <sup>2</sup>	・(株)樋口商店生駒焼却工場	2,070 m <sup>2</sup>
・(株)北和生コンクリート	5,370 m <sup>2</sup>	・(株)関西発條製作所	3,940 m <sup>2</sup>
・大東包装工業(株)	310 m <sup>2</sup>	・美健富士食品	1,130 m <sup>2</sup>
・栄光産業(株)	1,340 m <sup>2</sup>	・(有)松行リサイクルセンター	2,250 m <sup>2</sup>
・清栄薬品(株)	970 m <sup>2</sup>	・ミゾグチテクニカルラボラトリー	7,000 m <sup>2</sup>
・鳥居コンクリート工業	6,080 m <sup>2</sup>	・(株)MST コーポレーションほか	17,710 m <sup>2</sup>
			(計 7.7ha)

●光台(一部)		
・(株)島津製作所けいはんな研究所	10,230 m <sup>2</sup>	・パナソニック(株)先端技術研究所 5,380 m <sup>2</sup>
・(株)CSK ほか	42,100 m <sup>2</sup>	・(株)国際電気通信基礎技術研究所 ほか
・京セラ(株)中央研究所	29,980 m <sup>2</sup>	116,250 m <sup>2</sup>
・住友金属工業(株)ハイクオリティライフ研究 所	24,630 m <sup>2</sup>	・NTT コミュニケーション化学研究所
・パナソニック(株)先端技術研究所	5,380 m <sup>2</sup>	60,000 m <sup>2</sup>
・住友金属工業(株)ハイクオリティライフ研究 所	24,630 m <sup>2</sup>	(計 25.1ha)

※ゼンリン住宅地図より測定

図表 3-2-19 周辺の団地の地価

路線価(平成 20 年)

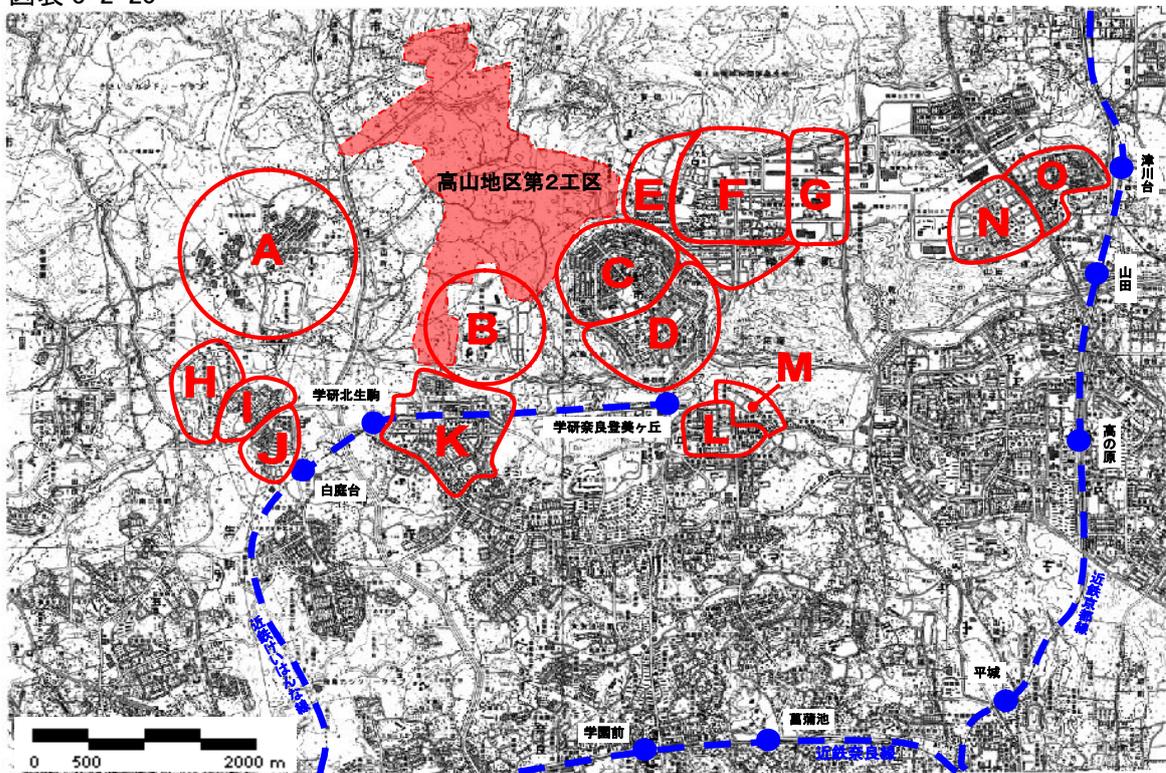
(単位:千  
円)

地区名および最寄り駅	最寄駅 からの 距離 (m)	普通住宅地		(大学院周 辺) 普通住宅 地		中小工場 地区		大工場地 区		普通商業・ 併用住宅地 区	
		歩道 あり	歩道 なし	歩道 あり	歩道 なし	歩道 あり	歩道 なし	歩道 あり	歩道 なし	歩道 あり	歩道 なし
A. ひかりが丘 近鉄けいはんな線 学研北生 駒駅	1,900	64	60			57	47~ 53				
B. 奈良先端科学技術大学大学 院周辺 近鉄けいはんな線 学研北生 駒駅	1,400			58~ 60	55						
C. 鹿ノ台西・鹿ノ台北 近鉄けいはんな線 学研奈良 登美ヶ丘駅	1,400	83~ 84	75~ 82							78~82	
D. 鹿ノ台東・鹿ノ台南・美鹿の台 近鉄けいはんな線 学研奈良 登美ヶ丘駅	750	84~ 86	82							78~82	
E. 光台 5・6・8 丁目 近鉄けいはんな線 学研奈良 登美ヶ丘駅	2,000	74~ 76	70~ 72								
F. 光台 3・4・7・9 丁目 近鉄けいはんな線 学研奈良 登美ヶ丘駅 近鉄京都線 木津川台駅	2,000 3,400	82~ 86	72~ 75					45			
G. 光台 1・2 丁目 近鉄けいはんな線 学研奈良 登美ヶ丘駅 近鉄京都線 木津川台駅	2,350 2,700							44~45		51~ 54	

H. 西白庭台 近鉄けいはんな線 白庭台駅	1,100	71～ 73	68～ 71								
I. 白庭台1・2丁目 近鉄けいはんな線 白庭台駅	700	95	90～ 93								
J. 白庭台3・4丁目 近鉄けいはんな線 白庭台駅	400	99～ 105	95～ 96								
K. 北大和、真弓2・3丁目 近鉄けいはんな線 学研北生駒駅	650	105～ 110	99～ 105						99～ 105	93	
L. 北登美ヶ丘1～4丁目 近鉄けいはんな線 学研奈良登美ヶ丘駅	500	105～ 110	99～ 105								
M. 北登美ヶ丘5丁目 近鉄けいはんな線 学研奈良登美ヶ丘駅	700	100	94～ 98								
N. 木津川台5～8丁目 近鉄京都線 木津川台駅 " 山田川駅	1,200 1,100	74～ 80	72～ 73						74		
O. 木津川台1～3丁目 近鉄京都線 木津川台駅 " 山田川駅	600 1,000	83～ 86	73～ 80								

※E・F・G: 京都府相楽郡精華町、L・M: 奈良市、それ以外の地区は生駒市。

図表 3-2-20



### 3)計画建設用地における完成宅地を想定した売却価格について

戸建住宅地の価格は、当該地区と同等の距離にある住宅地の価格は 70,000～83,000 円/㎡程度である。また、完成宅地の単価をプロジェクトチームの中間とりまとめにおいて概ね 80,000 円/㎡と想定している。計画建設用地はさらに学研生駒駅から 1.5 kmほどの位置となるため、概ね 1 割程度減額(最寄り駅からの距離と価格帯から)し、概ね 72,000 円/㎡程度と想定する。

また、産業系土地利用の場合は、近隣の光台において、概ね 45,000 円/㎡程度であり、同様の価格帯と想定する。

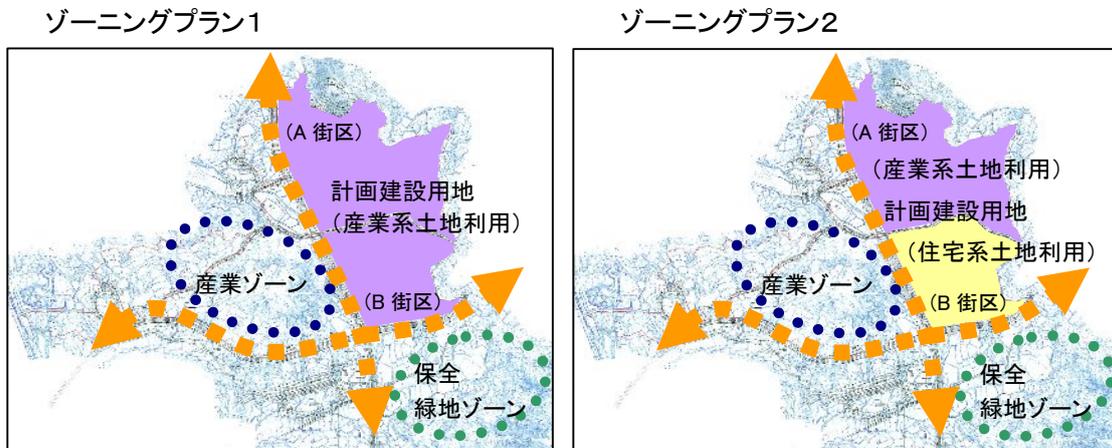
#### ④計画建設用地のゾーニング検討

前述の土地需要調査から周辺団地の住宅の立地状況、工場等の立地状況から住宅用地の需要、工場等産業施設用地の需要があるものと想定される。

そこで、計画建設用地における産業系土地利用と住宅系土地利用のゾーニングについて検討する。プロジェクトチームの中間とりまとめにおいて、北部エリアは、産業系の導入を期待されているところであり、将来的な道路ネットワークの構築を考えると、産業ゾーンの役割を補完することも想定されることから、第1のプランとしては、全面的な産業系土地利用を想定する。

次に、駅に近い街区については、前述の需要調査から住宅系ニーズに対応することも可能であるため、部分的に住宅系土地利用を複合させる案を第2のプランとする。

図表 3-2-21



#### ⑤土地処分方針の検討

まず、ゾーニングプランごとに、エンドユーザーに供給される宅地の面積を概算する。通常区画道路等の整備を行い、戸建住宅用地あるいは工場用地の販売を行なう。戸建住宅地内では概ね20%程度、工場立地の場合で10%程度の道路等の公共用地率を設定する必要があり、ゾーニングプラン1の場合で、約34ha程度の産業系用地を供給することができる。またプラン2では、約10ha程度の戸建住宅用地と約22haの産業系用地を供給することができる。

図表 3-2-22 ゾーニングプラン別土地利用計画表

	面積	街区	道路等 公共用地	宅地面積	
				産業系土地利用	住宅系土地利用
ゾーニングプラン1	38ha	A+B 街区	4ha	34ha	—
ゾーニングプラン2	(25 ha)	(A 街区)	(3ha)	22ha	10ha
	(13ha)	(B 街区)	(3ha)		
	38ha		6ha	32ha	

※計画建設用地の換地面積は約38haと仮定する。

当該地区は、住宅需要のほか、周辺の産業系施設の立地状況や今後の土地区画整理事業等による幹線道路の整備により、産業系施設用地の需要も想定される。

当該地区の土地需要は次のように想定することができる。

- ・戸建住宅の需要は、地区内で200戸／年～250戸／年程度
- ・戸建住宅地の敷地規模は、概ね200㎡～250㎡程度
- ・産業系の需要は、中小の工場立地として1社当り1,000～10,000㎡程度

また、当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定されており、産業系ゾーンを設ける場合に用途地域の変更、周辺の住宅地や自然環境を守るための地区計画の指定など都市計画部局との調整を図る必要がある。

### 3. 長崎県諫早市「諫早西部団地地区」に関する調査

#### (1) 諫早西部団地地区の概要と調査目的

諫早西部団地地区は、長崎県住宅供給公社が新住宅市街地開発事業により整備を進めているものであり、面積は全体で約 80ha あり、このうち第 1 工区とよばれる地区南側の約 20ha については、電気・電話ケーブルの地下埋設など良好な環境を備えた住宅地として既に事業が完了し、販売もほぼ完了しているところである。しかしながら、第 2 及び第 3 工区については、未着手の状況であり、一部未買収地もある。また、今後の土地需要に対応した土地利用計画の見直しも必要であり、新住宅市街地開発事業そのものの計画を再度見直していかなければならない状況にある。

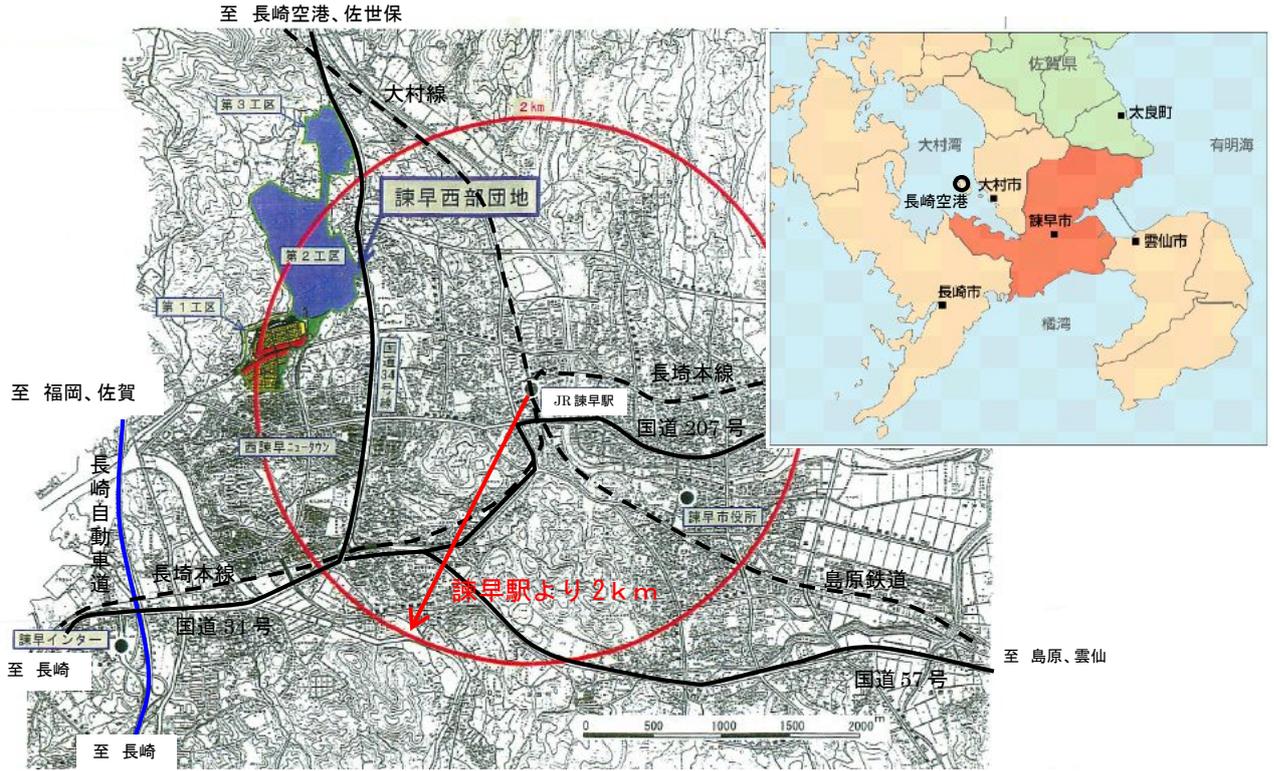
本調査では、第 1 に、土地の需要調査を行い、住宅系土地利用のニーズとそれ以外の産業系の土地利用のニーズについて把握し、土地利用の見直し作業の基礎資料として整理した上で、新住宅市街地開発事業の事業計画の見直し、未買収地の取り扱いなど技術的な検証も行った上で、今後の土地処分の方向性の検討を行った。

・所在地	: 長崎県諫早市
・交通アクセス	: 諫早市の西部丘陵地。JR 諫早駅よりバス 10 分。
・事業手法	: 新住宅市街地開発事業。
・施行面積	: 78.7ha(第 1 工区 19.2ha: 完売、第 2 工区 47.8ha、第 3 工区 11.7ha)。
・用買期間、用買面積	: 平成 10 年度～平成 27 年度。未造成の約 60ha のうち、約 90% は買収済みであるが、残り 10% が未買収。
・上位計画	: 計画的な住宅開発地と広域幹線道路の立地を生かした工業地が調和した地域一周辺環境と調和した諫早西部新住宅市街地開発事業の推進(諫早市都市計画マスタープラン)

#### <これまでの経緯>

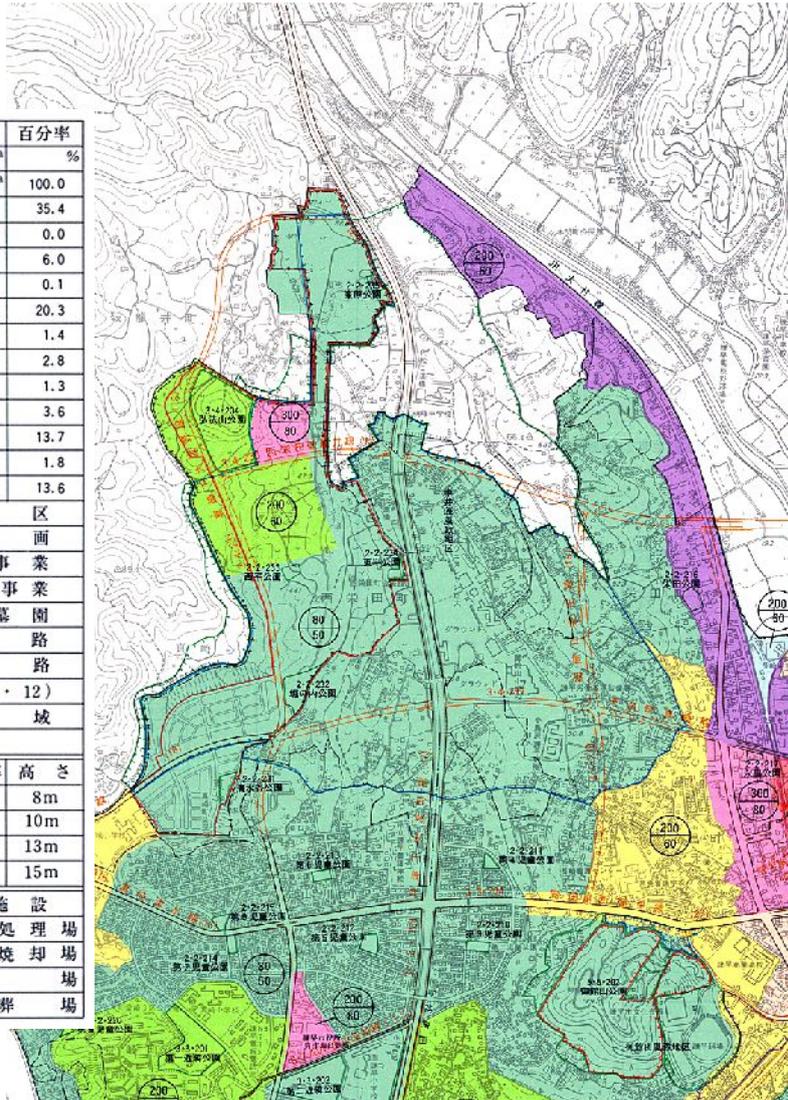
・平成 10 年: 新住宅市街地開発事業の認可、都市計画決定
・平成 15 年: 造成工事を中断 (既に販売中の第 1 工区 19ha を除き、残り第 2・第 3 工区 60 ha は未造成のままで事業中断)
・平成 16 年: 事業主体である県住宅供給公社の特定調停の申立
・平成 17 年: 特定調停の成立
調整の結果、「今後、公社自らリスクの伴う新規開発の投資はできない」、「平成 39 年までに弁済が必要」となった。

図表 3-3-1 位置図



図表 3-3-2 用途地域図

区	分	面積	百分率
-----	都市計画区域	約8,210.0 <sup>ha</sup>	%
-----	市街化区域	約1,921.0 <sup>ha</sup>	100.0
■	第一種低層住居専用地域	680.0	35.4
■	第二種低層住居専用地域	0.0	0.0
■	第一種中高層住居専用地域	116.0	6.0
■	第二種中高層住居専用地域	2.0	0.1
■	第一種住居地域	389.0	20.3
■	第二種住居地域	27.0	1.4
■	準住居地域	54.0	2.8
■	近隣商業地域	26.0	1.3
■	商業地域	69.0	3.6
■	準工業地域	262.0	13.7
■	工業地域	35.0	1.8
■	工業専用地域	261.0	13.6
■	高度利用地区		
■	地区区画計画		
■	土地区画整理事業		
■	新住宅市街地開発事業		
■	公園・緑地・墓園		
■	実施街路		
■	計画街路		
■	D I D (H・12)		
■	準防火地域		
区	分	建ぺい率	高さ
■	第一種風致地区	20%	8m
■	第二種風致地区	30%	10m
■	第三種風致地区	30%	13m
■	第四種風致地区	40%	15m
その他の都市施設			
P	駐車場	R	汚物処理場
MV	自動車ターミナル	I	ごみ焼却場
Ⓟ	ポンプ場	M	市場
T	下水処理場	C	火葬場



■地区の現況写真



地区内は農地と山林



市民へ貸し付けた農地



地区内の幹線道路(都市計画道路)



完成した第1工区

### 参考:諫早市の概要

諫早市は長崎県のほぼ中央部に位置し、東は有明海、西は大村湾、南は橘湾と三方が海に面し、北は多良岳の秀峰を仰ぎ、4本の国道とJR、島原鉄道が交わる交通の要衝である。市の中央部を流れる本明川は、市街地を通過して有明海に注ぎ、下流の諫早平野は県下最大の穀倉地を形成している。

また、古くから干拓が進められ、穀倉地帯として栄え、「諫早中核工業団地」の形成や「長崎自動車道」の開通により県内の産業拠点 さらに、ニュータウンの形成など、着実に歩みを進めており、平成17年3月1日、1市5町(諫早市、西彼杵郡多良見町、北高来郡森山町、同郡飯盛町、同郡高来町及び同郡小長井町)が合併しており、合併を契機に更なる発展が期待される。

#### 【将来都市像】

『ひとが輝く創造都市・諫早』—自然の恵みを活かし、豊かな産業と暮らしを育むまちづくり—

#### 【基本目標】

本市が有する豊かな自然や多様な住環境、恵まれた立地や産業生活基盤などあらゆる資産を活かしながら、将来都市像「ひとが輝く創造都市・諫早」を実現するため、「輝くひとづくり」「活力ある産業づくり」「暮らしの充実」「市民主役のまちづくり」を基本目標として定めている。

## (2) 諫早西部団地地区の検討内容

### ① 検討フロー

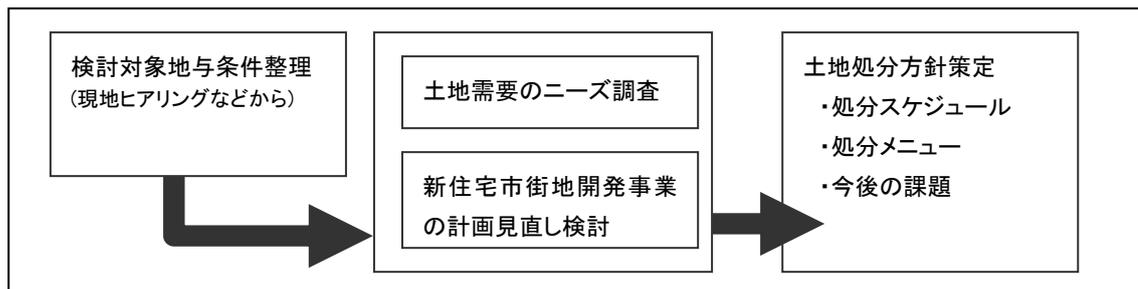
はじめに、現在おかれている状況の与条件を整理し、検討課題を抽出する。

次に、土地需要の調査を行い、新住宅市街地開発事業の土地利用の方針を見直す。その他、新住宅市街地開発事業に関する整備や役割について見直しを行う。

最後に土地処分方針の検討として、現在第 2 工区の一部で進められている早期処分方法の全面的な展開について検討を行い、土地処分方針をまとめる。

なお、今後、公社自らリスクの伴う新規開発の投資はできないこと、平成 39 年までに本地区からの収入約 29 億円の確保が必要であることを前提に土地処分方針を検討した。

図表 3-3-3 検討フロー図



### ② 与条件整理

長崎県住宅供給公社及び長崎県からヒアリングを行い、検討に際しての与条件を整理した。はじめに、新住宅市街地開発事業については、良好な街づくりを行なっていくために今後も事業の継続が必要であり、これを適切に終了させ、土地処分も進めていくことが大前提である。

また、土地の需要動向を見ながら、新住宅市街地開発法の趣旨に沿った住宅地開発とともに、住宅地と合わせて整備が期待される産業系施設用地など住宅系以外の土地需要にも対応していくことも検討の前提としている。

さらに、未買収地の扱いや、インフラ整備に係る役割、土地利用の見直しなど、新住宅市街地開発事業を進める上での課題を整理し、民間事業者等が参画しやすい環境整備が課題である。

### ③ 土地需要調査

#### 1) 住宅系土地利用に関する土地需要調査

第 1 工区における長崎県住宅供給公社の宅地分譲の販売実績をみると、概ね年間 40 戸程度の販売が成立している。長崎県住宅供給公社では、今後は、年間 30 戸程度の販売を見込んでいる。

図表 3-3-4 当該団地における長崎住宅供給公社の販売実績

年度	14	15	16	17	18
契約戸数	56	9	60	38	53

長崎県住宅供給公社によると、当該団地入居者の前住地をみると、諫早市内が7割と圧倒的に多く、その半数は西諫早ニュータウンをはじめとする比較的開発時期が古い計画住宅地からの住み替え層が多い。その他、通勤圏である長崎市、大村市、西彼杵群からの客層も合わせて1割程度ある。

図表 3-3-5 第1工区宅地等分譲契約者の前居住地内訳

前居住	諫早市	長崎市	大村市	西彼杵群	その他	離島	県外
人数	150	17	8	10	18	9	4
%	69.4%	7.9%	3.7%	4.6%	8.3%	4.2%	1.9%

主地域	西諫早 NT	その他 NT 周辺
人数	38	65
%	17.6%	30.1%

また、地区周辺の販売実績をみると、一番近いグリーンヒルズいさはや西部台では、平均 230 m<sup>2</sup>となっており、単価は、概ね 23 万円/坪(7 万円/m<sup>2</sup>)である。土地建物の総額で 3000 万円が一つの目安となっている。

図表 3-3-6 地区周辺販売実績

団地名 (事業主)	所在地	分譲 開始	供給 区画数	形態	平均 面積	平均 販売額	宅地坪単価 (万円)
グリーンヒルズ いさはや西部台 (長崎県住宅供給公社)	諫早市	H13.3	31	宅地	230.00		26.2
			173	宅地	234.68	1,488	21.0
				宅地	225.61	1,575	23.4
			12	宅地	224.84	1,613	23.7
南諫早ニュータウン 美南の丘 (諫早南部開発)	諫早市小川町	H14.10	177	宅地	206.10	1,362	21.8
				宅地	219.47	1,398	21.1
				宅地	201.85	1,150	18.8
		H20.4	1	建売	209.51	1,106	17.5
サンアゼリア日の出 (りんかい日産建設)	諫早市日の出町	H16.4	88	宅地	250.44	1,280	16.9
		改定		宅地	272.31	1,160	14.0
アールヒルズ御館山 (宅島建設)	諫早市栄田名	H17	28	宅地	201.15	1,540	25.3
ひばりが丘 (ア・ペックス)	諫早市小川町	H19	24	宅地	286.99	1,721	19.8
諫早光陽台 (ロイヤルハウス諫早)	諫早市白代町	H20.4	31	宅地	243.15	221	3.0

次に、諫早市の人口・世帯数の推移をみると、人口は平成12年以降、ほぼ増減がなく推移しているが、平成18年以降からやや減少傾向にあることがわかる。一方で世帯数は増加傾向にあり平成21年には、6万世帯を超えている。平成7年と比較し約1.4倍程度の増加である。

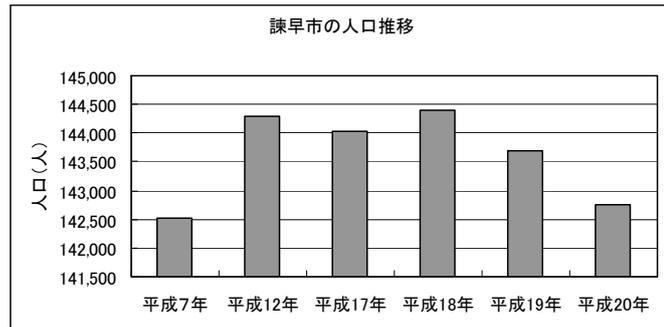
また、諫早市の持ち家、一戸建ての割合は、ともに、70%程度である。

図表 3-3-7 諫早市人口推移

(単位:人、各年10月1日現在)

平成7年	平成12年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
142,517	144,299	144,033	144,387	143,688	142,765

資料名:総務庁統計局「国勢調査報告」、平成18年以降は「住民基本台帳」

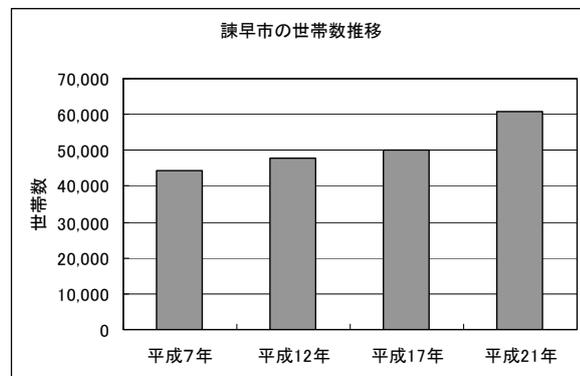


図表 3-3-8 諫早市世帯数 (単位:人、各年10月1日現在)

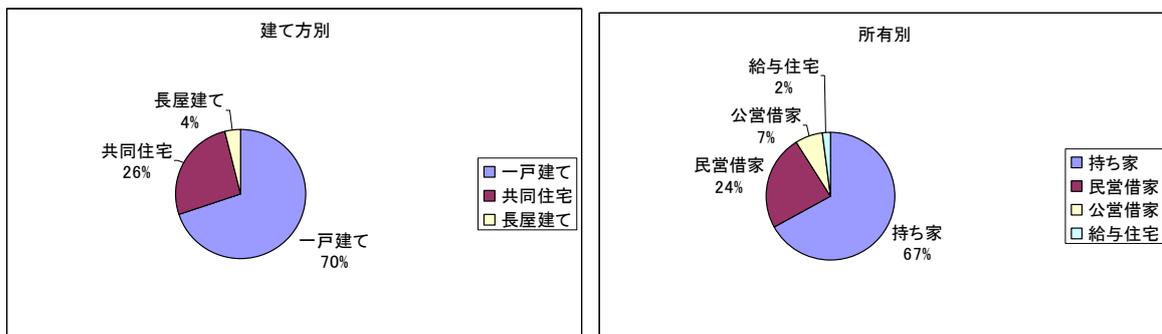
平成7年	平成12年	平成17年	平成21年
44,453	47,730	50,051	60,878

資料名:総務庁統計局「国勢調査報告」

平成21年は「住民基本台帳(2月1日)」



図表 3-3-9 住宅建て方別・所有別普通世帯数



資料名:総務庁統計局「平成17年 国勢調査報告」

集合住宅については、第1工区に現在、県営住宅100戸と市営住宅24戸があり、全て入居している状況である。公営住宅については、建て替え時期にきている(800~1000戸程度)。

## 2) 産業系土地利用に関する土地需要調査

工場等の企業誘致について、長崎県産業振興財団によると、10ha以上の準工業地域があると想定すれば、工場の立地の可能性があると考えられ、かつ県内において概ね50社程度の企業進出の可能性があるとのことである。また、立地に際しての条件では、道路、電力、通信網、価格等が主要因であり、工業用水の確保はあまり必要としない業種に限定されるとのことであった。

諫早西部団地が立地する県央部では、同財団によれば、半導体関連企業をはじめ、自動車産業について誘致の可能性があるとしている。また、県央地区は、物流のインフラ整備について他の地域より優位性があり、特に、長崎自動車道をはじめ、長崎空港へのアクセス性もあり、県内でも今後ポテンシャルが高いエリアの一つとして期待されている。

図表 3-3-10 誘致可能性のある業種

業種	地域	長崎	佐世保	北松	県央	南高	西海 離島部
産業機械			△	△	○		
半導体・FPD		△		△	○	△	
半導体製造装置関連			△	△	○		
食品加工		○	○	○		○	○
自動車関連			○	○	○		
情報通信関連		○	○				△
ソフト開発		○	○				
域内大手企業関連		○	○	○	○	○	○

(財)長崎県産業振興財団

図表 3-3-11 地域資源評価

条件	地域	長崎	佐世保	北松	県央	南高	西海 離島部
1. 労働力		○	○	△	○	○	△
2. 工場適地		△	△	△	△	△	×
3. 産業インフラ		△	△	△	△	△	×
4. 物流インフラ		○	△	△	○	△	×
5. 市場性		○	○	○	○	○	○
6. 地縁・血縁		○	○	○	○	○	○
7. 行政の支援		○	○	○	○	△	△
8. 購買・調達		○	○	○	○	○	×
9. 安全性		△	△	△	△	×	△

(財)長崎県産業振興財団

次に、商業系の需要をみると、長崎県住宅供給公社によれば、現在第1工区には住民約450世帯が居住しているが、地区内にスーパーマーケットがなく、大村市内のスーパーマーケットを利用しているようである。今後、同地区内の人口の定着状況によっては、こうした日用品や食品を扱う商業施設等の立地が期待できる。なお、現在の新住宅市街地開発事業第2工区の計画では、3ha程度のセンター用地を確保している。また、財団法人ながさき地域政策研究所によれば、郊外型の小売店舗の集合施設が成功している事例があり、同地区内においても、事業コンペ方式等の活用も視野に新住宅市街地整備事業地内のシンボリックな商業等施設の立地も可能ではないかとしている。

また、誘致施設として社会福祉施設関連についてみてみると、グループホームや特別養護老人ホームについての「長崎県老人健康福祉計画・長崎県介護保険事業支援計画」によれば整備基準が全国平均を上回っており、長崎県福祉保健部長寿社会課では、当面(平成 21～23 年度)介護保険の対象となる施設の設置はできない状況にあるが、将来的には一層の高齢者の増加が見込まれ、その際整備していくこととなるとしている。

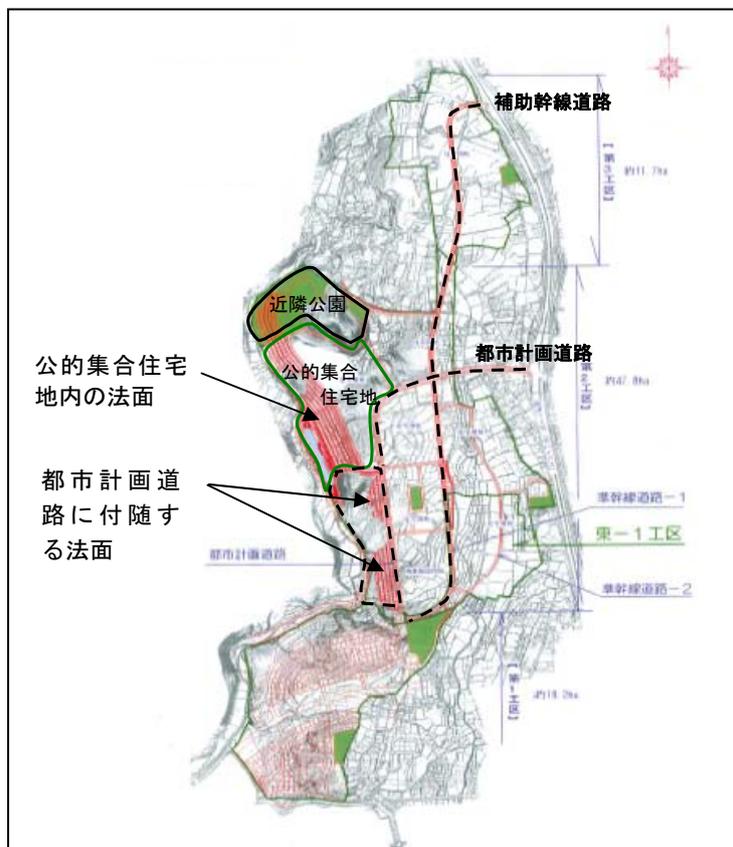
#### ④住宅供給公社の事業費の軽減方策について

都市計画道路及びこれに付随する大規模の法面の整備、補助幹線道路の整備、近隣公園の整備は市事業として進めることで調整が進められている。このように、新住宅市街地開発事業の事業費を軽減し、事業推進を図るため行政の協力が得られることは望ましいことである。

また、公的集合住宅地内に大規模法面を含む土地利用計画とすることにより法面整備を公的集合住宅の整備事業において行なうこととし、新住宅市街地開発事業の事業費を軽減することも考えられる。

概要は次図の通りである。

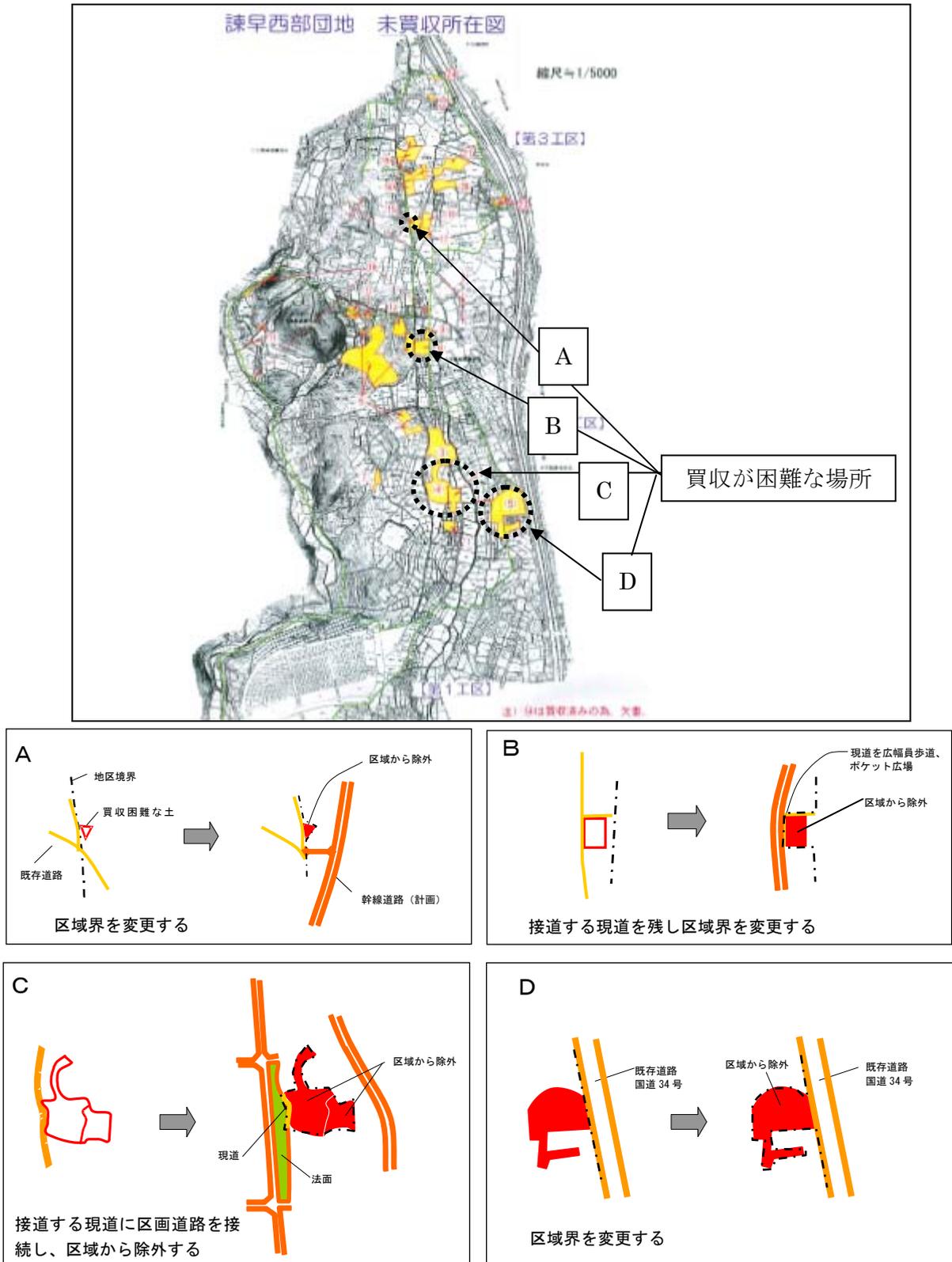
図表 3-3-13



### ⑤未買収地の取り扱いについて

地区内には、買収困難な未買収地が 4 箇所あるが、土地収用法の適用は、収用委員会で認められないものと考えられる。これらの土地については、接道する現道を残し、事業区域から除外する方向も検討する必要がある。本調査において以下の図のとおり、周辺整備について考え方をまとめた。

図表 3-3-14



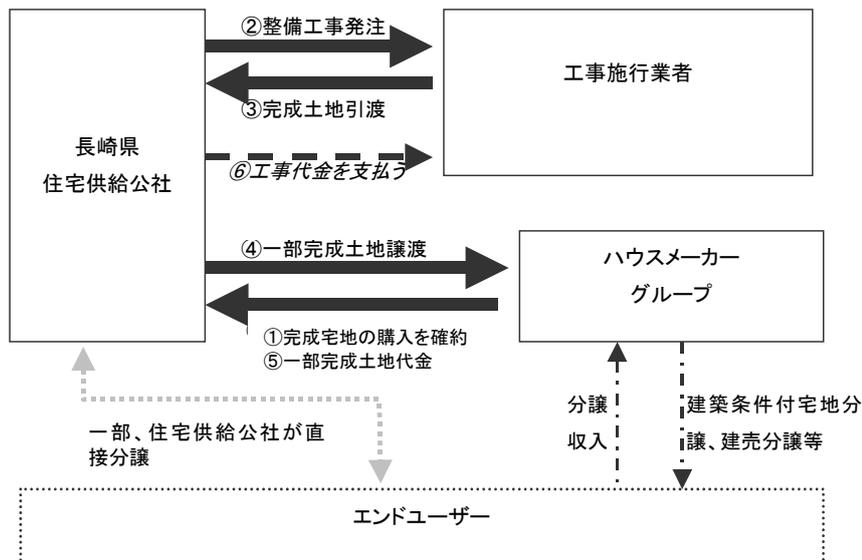
## ⑥土地処分方針の検討

長崎県住宅供給公社では公社自らリスクの伴う新規開発の投資はできないため、現在、諫早西部団地地区第2工区(東)において、民間の戸建ハウスメーカーのグループが未造成地約6haの完成宅地の購入を確約し、これを受けて公社が完成宅地の販売後の工事費支払いを条件に工事を発注し事業を進めるスキームで、各関係方面に意見聴取をしているところである。

以下に上記のスキームの具体的な流れを示す。

- ①ハウスメーカーグループが完成宅地の購入を確約する。
- ②長崎県住宅供給公社が、整備工事を発注する  
工事期間中は、全て工事施行業者の一時負担となる。
- ③完成土地の引渡しを施工業者から受ける
- ④長崎県住宅供給公社がハウスメーカーに完成土地を譲渡、販売
- ⑤ハウスメーカーが土地代金を長崎県住宅供給公社に支払う
- ⑥長崎県住宅供給公社が施工業者に工事代金を支払う

図表 3-3-15



## ⑦土地需要を踏まえた土地利用計画の見直し等

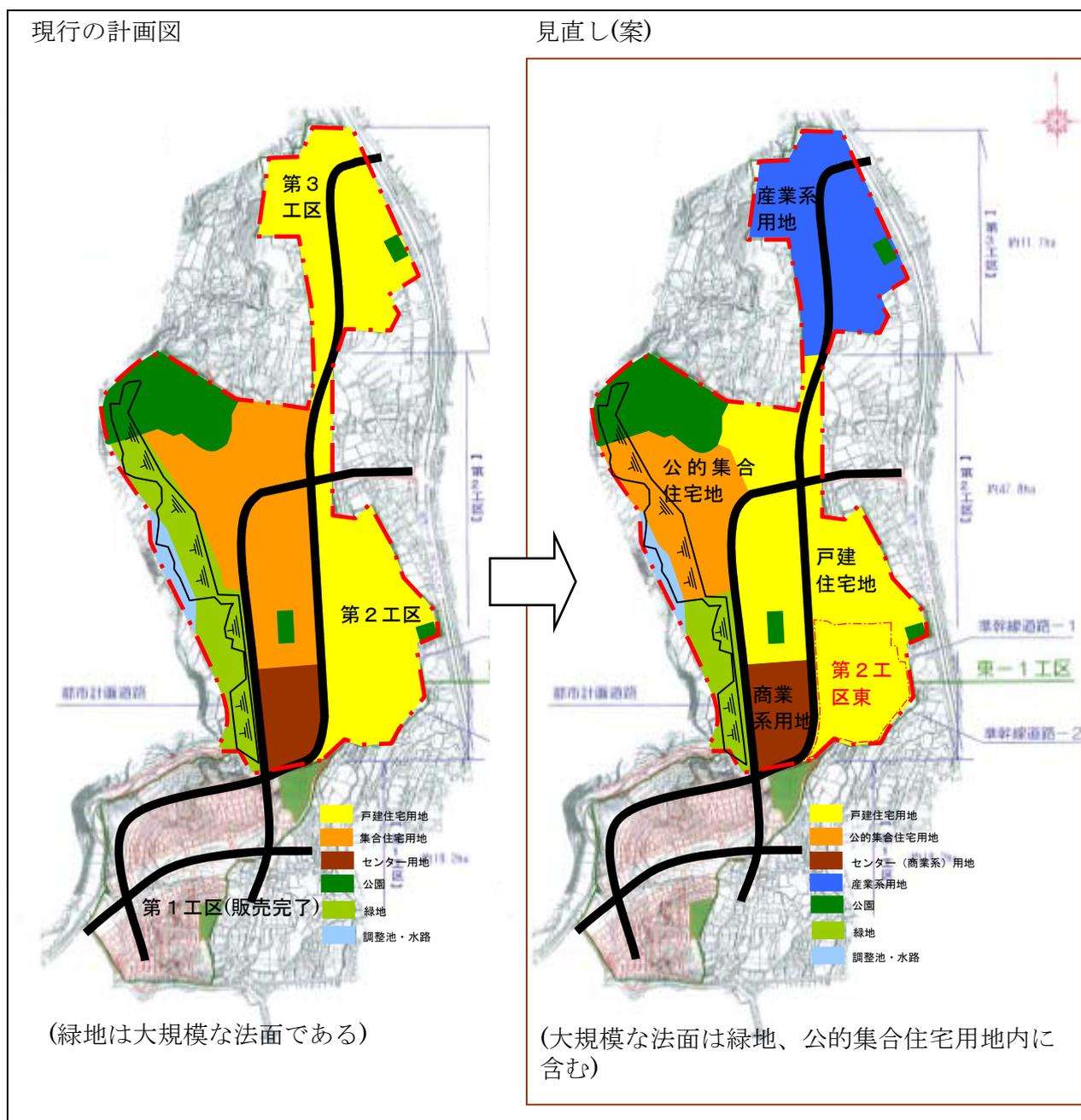
これまでの検討を踏まえ、現在の新住宅市街地開発事業第2・3工区の土地利用を見直す検討を行った。

土地需要調査から、戸建住宅の需要、公営住宅の建て替え用地の需要、産業系用地の需要、商業系用地の需要があることがわかった。しかし、住宅供給を目的とする新住宅市街地開発事業であるが戸建住宅の需要は年間30戸程度であり、公営住宅の建て替えを前提とすると集合住宅地の規模も現計画よりも縮小することが必要であり、同計画を推進すると事業期間が長期化することとなる。そこで、現計画における土地利用計画(戸建住宅地、集合住宅地、センター用地)を見直し、需要に合った適正規模の戸建住宅地、公営住宅の建て替え需要を前提とした公的集合住宅地、センター用地を設けると共に産業系用地を新たに設けることを考慮すべきである。

見直しの概要は次の通りである。

- ・産業系用地は、住宅地と分離でき国道 34 号に接し交通条件のよい第3工区に設けることが適切であるため、第3工区を戸建住宅用地から産業系用地に変更する。
- ・公的集合住宅地は、公営住宅の建て替えに必要な平坦地を確保できる規模にとどめ、現計画を縮小する。なお、新住宅市街地開発事業の事業費を軽減するために大規模な法面が計画されている用地を含むこととし、同造成は公営住宅の事業により整備することを想定する。
- ・戸建住宅用地は、第3工区に産業系用地を設けることで減少したため、第2工区の集合住宅用地の一部を戸建住宅用地に変更する。

図表 3-3-12 土地利用計画変更箇所図



事業の早期完了を図るため、土地利用計画において、需要が見込まれる産業系用地への一部土地利用計画の見直し、公的住宅の需要に見合った集合住宅地の規模の見直しを提案した。このため、用途地域の変更等都市計画の調整が必要である。

以上のように、現下の長崎県住宅供給公社の置かれた現状を前提に提案を行なったが、戸建住宅の需要が年 30 戸程度と想定されるため、同事業の事業期間を再延長することを視野に入れる必要がある。

#### 4. 未利用地の活用及び地域の再生に向けた検討

モデル調査では、住宅供給を目的に購入した土地が整備、処分されないまま、長期に渡って未利用地化している地区を対象に実施した。本項は、実施した調査の手順、検討の概要、留意点についてまとめた。

調査の手順は以下のとおりであり、手順に沿って留意点等を示す。

<p><b>(1) 前提条件の整理</b></p> <p>①地区(購入した土地)の現状 購入した土地の分布状況/今後の土地買収の可能性など</p> <p>②当該事業に係る事業主体の状況 事業推進に関する条件/資金投下や回収の条件など</p>	<p>事業区域の見直し、整備手法の検討、事業費算出等の検討条件を抽出</p> <p>今後の資金投下や資金回収の制約、事業推進上の制約など事業の方向性等の検討条件を抽出</p>
<p><b>(2) 土地需要の把握</b></p> <p>①広域的な土地需要の状況把握 当該市の人口・世帯数の推移/当該市の転入・転出の状況/最寄駅や当該市の主要駅の乗降客数の推移/地元のシンクタンク・産業振興推進業務を行なっている組織等へヒアリングなど</p> <p>②周辺(団地)の土地需要の状況把握 近傍会開発地の年間販売戸数/住宅・商店・工場の年間の立地状況/敷地規模/販売価格・路線価・公示価格/購入者の属性など</p> <p>③他部局の土地需要、情報の状況把握 他部局の土地需要/教育・福祉施設など特殊な民間の土地需要など</p>	<p>長期的視点、広域的な視点に立脚した多様な土地需要の抽出</p> <p>住宅・商店・工場等の立地戸数や供給戸数、敷地規模、地価や販売価格など土地需要、販売等の条件を抽出</p> <p>横断的な庁内部局の情報収集による公的土地需要の抽出</p>
<p><b>(3) 事業化、土地処分の方向性の検討</b></p> <p>①地区(購入した土地)の現状、事業主体の状況に配慮した方向性の検討 事業区域/開発の方向/処分の方向/資金計画の方向/事業推進の仕組みなど</p> <p>②地方公共団体の支援要請に関する検討 公共事業の導入/事業区域変更等に伴う都市計画等の変更など</p>	<p>地区整備の方向、土地処分の方向、土地処分に当たっての地区整備の程度、事業資金の確保など事業の方向などを検討</p> <p>事業推進のための都市計画の変更、当該事業費軽減のための措置などの検討</p>
<p><b>(4) 事業化に関するモデル検討</b></p> <p>①土地利用計画等の見直し検討 土地需要に合った土地利用計画など</p> <p>②事業スケジュールと資金計画の検討 土地需要に合った事業スケジュール/資金計画など</p>	<p>土地購入時点、当初計画策定時点とは異なることも想定される現下の土地需要、公的施設需要も考慮した多様な土地需要に対応した見直し</p> <p>着実な事業展開を図るために過度な投資を避け、土地需要に沿った事業計画の作成</p>

## (1)前提条件の整理

地区(購入した土地)の現状、当該事業に係る事業主体の状況から、土地利用計画・計画区域等の見直し、事業の方向性等の検討に必要な条件を整理する。

### ①地区(購入した土地)の現状

計画地区内の購入した土地の状況、地形に関する調査を行なう。

購入した土地の状況については、事業手法の検討や計画見直しの前提となる計画地区内の分布状況、今後の土地購入の可能性について調べる。

モデル調査では、高山地区第2工区においては土地区画整理事業を前提としていたため購入した土地が小面積ごとに計画地区内に散在することから一体的な有効活用、処分にあたっては購入した土地の集約が第1の課題であったが、散在する土地を公的主体による土地区画整理事業で大部分を集約(集約換地)する方向も検討されている。一方、諫早西部団地地区においては新住宅市街地開発事業により土地購入を進めたが、一部購入が困難な土地があり、事業区域の変更等計画見直しの前提条件となった。

地形については、概算事業費試算や計画見直しの前提として調べる。

概算事業費試算にあたっては、地形が類似する開発地の事例を参考とできる他、財産評価基準(国税庁)に示される宅地造成費金額表を参考として概算事業費を求めることができる。

なお、高山地区第2工区で集約を検討している地区の一部は現況地形のまま換地することが検討されており、諫早西部団地地区は現在、現況地形のままである。

また、諫早西部団地地区においては、当該事業の事業費軽減のため大規模法面が発生する場所沿いに幹線道路を設け公共事業(新住宅市街地開発事業の整備項目から分離)としての整備を検討する背景となった。また、大規模法面を公的集合住宅地内に取り込み未造成で公的機関へ販売することで大規模法面の整備は公的住宅の建替事業で整備することを検討することとなった。

### ②当該事業に係る事業主体の状況

事業の方向性検討の条件となる、これまでの投下資金の状況、今後の資金投下の可能性など事業主体がおかれている状況を調査する。

高山地区第2工区においては、都市機構は整備事業ができないこと、また、平成30年度までに土地を処分することが求められており、別の主体による事業化、早急な事業完了による土地処分が必要であった。このことから、土地集約後の土地処分の方策・処分スケジュールなどの検討を行なうことが必要となった。

諫早西部団地地区においては、新住宅市街地開発事業であることから現在の事業主体が継続して事業を進めることが必要であるが、リスクの伴う事業への今後の資金投下はできないこと、当該事業からの債務弁済のための収入を得ることが必要であった。このことから、投下資金回収リスクの低い事業方策、資金計画・処分スケジュールの検討が必要となった。

## (2) 土地需要の把握

対象地区は、長期に渡って未利用地化しており、土地需要が低迷する中、早期に事業完了、土地処分を図ることが必要な地区であることから、土地購入の目的とした土地利用以外の土地需要についても調査し、事業化、土地処分の可能性を把握する。

### ① 広域的な土地需要の状況把握

広域的な住宅需要を概観するため、地域の中心都市であり独立した都市(諫早西部団地地区が該当)の場合は当該市の人口、世帯数の推移を、大都市近郊の住宅都市(高山地区第2工区が該当)の場合は転入・転出人口、鉄道駅(通勤駅)の乗降客数の推移等を概観する。

諫早西部団地地区の場合は市の世帯数の増加があり、高山地区第2工区の場合は最寄駅等近傍の鉄道駅の乗降客数が増加しており、一定の住宅需要があるものと判断した。

産業系土地需要を探るため、地元のシンクタンク、産業誘致・振興等に取り組んでいる財団等へヒアリングを行い情報を収集する。

諫早西部団地地区の場合に工業系(規模、業種)、商業系(沿道系)等一定の産業系需要があることがわかった。

### ② 周辺(団地)の土地需要の状況把握

対象地区の直接的な土地需要を把握するため、対象地区周辺の開発地(団地、ニュータウン等)について、年間の供給戸数、敷地規模、土地の販売価格等に係る調査を実施する。

地域を限定した土地需要は、交通や生活の利便性、教育や文化などの社会性、地域をイメージする地名ブランド性、将来のインフラ整備などの発展性等いわゆる土地柄に大きく左右される。この傾向は住宅地の場合に強いことから、周辺(団地)の土地需要の状況把握は重要な調査であると考えられる。

<年間の供給戸数を検討するために>

- ・近傍開発地の近年の住宅、商店、工場等の立地状況:住宅地図より、過去5年間の立地件数(高山地区第2工区)
- ・近傍開発地の販売状況:供給年次と販売件数、売れ残り件数(諫早西部団地地区)

<敷地規模を検討するために>

- ・近傍開発地の敷地規模:住宅地図を参考に測定(高山地区第2工区)  
:先行開発地を含み既存データより(諫早西部団地地区)

<土地の販売価格を検討するために>

- ・近傍開発地の路線価、公示価格(高山地区第2工区)
- ・近傍開発地の販売価格(諫早西部団地地区)
- ・先行開発地の購入者の属性:購入者の職業(企業名等)より、購入可能価格を類推(諫早西部団地地区)

### ③他部局の土地需要、情報の把握

教育、福祉、公営住宅部局とのヒアリングを行い他部局の土地需要を探る。

諫早西部団地地区においては、公的住宅の建て替えに伴う土地需要があることがわかった。また、将来的には高齢者居住施設、福祉施設の移転に伴う土地需要があることがわかった。

本調査第2章、活用事例地区をみると、義務教育施設の給食センター用地需要、福祉担当窓口にあった相談物件(民間の福祉施設)等の需要が確認され、土地処分を図っている。

### (3)事業化、土地処分の方向性の検討

前述(1)、(2)を勘案し、特に「(1)－②当該事業に係る事業主体の状況」を踏まえ、今後の事業展開の方向を検討する。

#### ①地区(購入した土地)の現状、事業主体の状況に配慮した方向性の検討

計画地区内の購入した土地の状況から、適正な事業区域を検討した。また、事業主体の当該事業への関わりの制約、今後可能な投下資金の状況、土地処分の期限、弁済スケジュールなど事業主体の状況から土地処分にあたっての事業区域の整備の程度、事業資金確保方法、整備・処分の方向について検討する。

高山地区第2工区においては、土地区画整理事業により、購入した土地が集約されることを想定し、この集約された土地について検討することとなった。土地区画整理事業による換地処分時期は未定なため、土地処分に時間的制約が考えられ、現況地形のまま処分することを提案した。また、早期処分を図るため、住宅地供給のみに限定せず、土地需要が見込まれる産業系用地としての販売も視野に入れるなど土地需要に柔軟に対応することとした。

諫早西部団地地区においては、買収困難な土地については地区除外の方向を提案した。事業の方向としては、戸建住宅の需要は低迷しているが公的住宅や産業系の土地需要があること、弁済のため当該事業からの収入を得ることが必要であることから、事業期間の再延長を検討することが必要となるが新住宅市街地整備事業を継続し、事業要件の範囲内で現下の土地需要に沿って土地利用を見直すことを提案した。また、リスクの伴う事業への今後の資金投下はできないことから民間デベロッパーの購入が確約される形式の事業スキームを検討した。

#### ②地方公共団体の支援要請に関する検討

大規模な市街地開発は、当該市町村の活性化にとっても重要なプロジェクトである。停滞している(長期間未利用地となっている)プロジェクトを推進するために、事業区域変更等に伴う都市計画の変更、当該事業の事業費軽減のための地方公共団体の支援要請について検討する。

諫早西部団地地区においては、同開発が当該市にとって重要なプロジェクトであり、事業費軽減のため、都市計画道路等公共施設の整備を当該市の公共事業として整備することで協議されている。

#### (4) 事業化に関するモデル検討

前述までの提案事項の事業性について検討する。

##### ① 土地利用計画等の見直し検討

公的未利用地の中には、土地購入時、当初計画策定時から相当の期間を経過し、土地需要など社会情勢が変化しているものと考えられる。そこで、当該事業要件に配慮しつつ現下の土地需要に沿って適正に土地利用計画の見直しについて検討する。

高山地区第2工区においては、住宅地以外に、地区北部の駅から遠い場所については土地需要が見込まれる産業系用地を提案した。

諫早西部団地地区においては、住宅地以外に地区北部の国道バイパスに接する場所に土地需要が見込まれる産業系用地を提案した。さらに、集合住宅用地について需要に見合った適正な規模を提案し、全体の土地利用計画をまとめた。

なお、両地区とも産業系用地を設けるため、用途地域の変更が必要となった。

##### ② 事業スケジュールと資金計画の検討

土地需要に沿った事業スケジュール、販売スケジュール、資金回収(収入)スケジュール等を検討する。

検討にあたっては、次の点をチェックし、計画を作成する。

- 投下資金の計画が事業主体の現状(制約条件)に合っているか
- 販売目標が土地需要と合っているか
- 資金の回収状況が事業主体の現状(制約条件)に合っているか
- 工事スケジュールが事業主体の現状(制約条件)に合っているか

<計画例>

平成 (年)	供給面積 (ha)	販売収入(千円)				経費(千円)		収入(千円)		必要な収入(千円)	
		戸建住宅 用地	集合住宅 用地	商業系用 地	産業系用 地	事業費	未買収地 の買収額		累 計	累 計	弁済計画
21						○					
22						○					
23	○○	○○				○	○				
24	○○	○○				○					
25	○○○	○○	○○			○	○				
26	○○○	○○	○○			○○					
27	○○○	○○	○○	○○		○○					
28	○○○	○○		○○		○○	○				
29	○○○	○○			○○○	○					
30	○○	○○				○					
31	○○	○○				○					
32	○○	○○				○					
33	○○	○○									
34	○○	○○									
35	○○	○○									
計	○○○○	○○○									

地方における公的未利用地等再生調査

---

平成 21 年 3 月 発行

発注者 ————— 国土交通省土地・水資源局土地政策課

受注者 ————— 財団法人 都市みらい推進機構

〒112-0013 東京都文京区音羽 2-2-2 アベニュー音羽 3F

TEL 03-5976-5860 FAX 03-5976-5858