

第4章 公有用地別の事業スキームの検討

4-1. 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

第3章で整理した8か所の公有地の利活用の方向性に基づいて、具体的な事業を検討、実施していくうえでの基本的な考え方について整理する。

NO1. 旧取手第一中学校

(1) 基本コンセプト

『複合的な利活用に向けた先導的検討』

(2) 土地及び既存建物の扱い

○土地

- ・市が土地の保有を継続し公共施設として活用する。

○既存建物

- ・中央に位置する旧校舎は基準を満たしているが、公共公益施設（子育て支援、福祉施設など）整備にあたり、周辺建物を含んだ効率的な敷地利用の観点から、一括して解体する。
- ・耐震基準を満たしている体育館（Is値0.65）、新耐震基準を満たす最も南側の校舎は存続・活用し、コミュニティ拠点の形成を図る。

(3) 事業収入の目途

- ・土地からの事業収入は、利用料の徴収が中心となる。
- ・一部施設管理を民間事業者に委託する場合も含めて、維持管理費を超える水準は見込めないと考えられる。

NO2. 井野小学校

(1) 基本コンセプト

『井野団地の環境向上に資する質の高い都市空間の形成』

(2) 土地及び既存建物の扱い

○土地

- ・当面は、オープンスペースを主体とした暫定利用を行う。
- ・斜向かいに位置する旧取手一中跡地事業など、周辺地域のまちづくりの動向を踏まえて土地利用を具体化し事業に着手する。

○既存建物

- ・旧校舎及び体育館のほとんどが耐震基準を満たしておらず、放置することは危険性を伴うことから、全建物の解体除却を行う。

(3) 事業収入の目途

- ・隣接する旧取手第一中学校の利活用の展開を視野に入れつつ、中期的な視点から、土地の譲渡及び賃貸による事業の実現を図る。
- ・敷地面積が14,850㎡（建物敷地9,625㎡、運動場5,225㎡）と、相当規模あることから、戸建住宅及び（または）高齢者向け住宅の建設と併せて福祉系の施設の誘致など、複合的な土地利用を図る。
- ・戸建て住宅や高齢者向け住宅向けの敷地として、建物敷地を充てると想定すると、その面積である9,625㎡分の譲渡収入が見込まれる。
- ・福祉施設用地として活用する場合には、駐車場の確保の必要性等を考慮すると概ね5,000㎡が必要となるため、運動場の面積5,225㎡に相当する部分を充てることが考えられる。ただし一般的には、福祉系の施設の賃料収入は無償または極めて低額しか望めない。

NO3. 戸頭西小学校

(1) 基本コンセプト

『戸頭地域のコミュニティ拠点としての利活用』

(2) 土地及び既存建物の扱い

○土地

- ・当面保有を続け、並行して将来的な開発や施設誘致の可能性を検討する。
- ・その間は、校庭部分をグラウンドや公園などに利用する。
- ・将来的には、戸建住宅地として譲渡のほか、福祉施設建設、私立学校誘致などへの活用を図る。

○既存建物

- ・校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場として活用する。
- ・当面は、既存建物について、Is値が0.6を下回る北側の校舎部分を解体・除却する。
- ・Is値が0.6を上回る建物は改修し、周辺住民の地域活動などに利用する。

(3) 事業収入の目途

- ・13,574㎡ある校庭部分を、戸建て住宅や高齢者向け住宅の開発敷地と福祉施設の建設敷地とに充てることを想定する。
- ・福祉施設に5,000㎡程度を充てる（一般的に、福祉系の施設の賃料収入は無償または極めて低額しか望めない）とすると、残りの8,500㎡程度の規模で、戸建住宅や高齢者向け住宅の開発のための譲渡収入が見込める。

NO4. 白山西小学校

(1) 基本コンセプト

『白山地域のコミュニティ拠点としての利活用』

(2) 土地及び既存建物の扱い

○土地

- ・グラウンドや公園等の利用を基本に考える。
- ・アクセスが悪く北下がり不利な敷地条件のため、低層住宅地としての活用は難しい。
- ・特に周辺道路網が脆弱で日照条件が不利であり、集客系の施設立地に適さない。
- ・また、取手駅や戸頭駅周辺等と比べ相対的に宅地需要が低く、民間企業への売却・貸与の可能性は少ない。

○既存建物の扱い

- ・校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場として活用する。
- ・旧校舎及び体育館部分は、土地利用の転換に向けて解体除却しておくことが望ましい。
- ・ただし、解体除却費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。
- ・解体・除却費用の費用確保が可能となった段階で、「耐震改修」「解体し更地化」「建替え」のいずれかの選択判断を行う。

(3) 事業収入の目途

- ・土地利用規制や交通アクセスの面から、民間事業者による開発の可能性は低いことから、一部の施設の運営管理を委託する程度にとどまらざるを得ないと考えられる。
- ・そのため、土地からの事業収入は、利用料の徴収が中心となる。
- ・一部施設管理を民間事業者に委託する場合も含めて、維持管理費を超える水準は見込めないと考えられる。

NO5. 旧戸頭最終処分場

(1) 基本コンセプト

『とがしら公園の機能強化のための利活用』

または『沿道商業施設の立地によるにぎわいの創出』

(2) 土地及び既存建物の扱い

○土地

- ・とがしら公園向けの駐車場等の整備に加えて、南東角地等、一部の敷地への商業施設の立地を図ることが想定される。
- ・別案として、敷地全体に商業施設と客用駐車場の立地を図ることも考えられる。

○既存建物

- ・旧処分場の施設が地下深くまで残存しており、全面的な解体撤去には相当の費用を要することから、事業者による全面的な費用負担の可能性は低い。
- ・そのため、相対的に費用を要さない表土付近のみの最小限の解体・撤去にとどめることを基本に考える。
- ・深い基礎工事を必要としない施設（屋外利用施設または簡易な平屋建て等）の整備による利活用を想定する。

(3) 事業収入の目途

- ・指定されている用途地域（第二種住居地域）による制限が比較的緩く、幹線道路の沿道に立地する条件から、商業施設が立地する可能性は比較的高い。
- ・ただし、事業収入の面から考えると、商業施設の場合、土地の賃貸が基本となり、譲渡の可能性は高くない。
- ・敷地全体を1事業者（デベロッパー等）に貸与し、事業者が複数テナントを募集して開発する場合と、単独業態店舗が共同進出する場合とに大別されるが、いずれの場合においても、市の立場からは、商業用地及び駐車場用地としての賃借料が事業収入として見込まれる。

NO6. 中内の市有地

(1) 基本コンセプト

『市北部のリザーブ用地としての保有継続』

(2) 土地の扱い

- ・市のやや北部の田園地帯の中に立地しており、農道のみ面に面する敷地であることから、都市的な土地利用に転換できる可能性が極めて低い。
- ・メガソーラー発電等のための敷地として活用するにも規模が狭小である。
- ・将来的な周辺農業者への譲渡等の可能性は完全には排除できないため、当面は保有を継続する。

(3) 事業収入の目途

- ・市街化調整区域にある「リザーブ用地」である以上、土地からの事業収入は得ることは当面は考えにくい。

NO7. 新取手の公社等保有地

(1) 基本コンセプト

『区画整理済みの低層住宅地にふさわしい利活用』

(2) 土地の扱い

- ・区画整理済み住宅地に立地しており、戸建住宅用地として事業者への譲渡を基本に考える。

(3) 事業収入の目途

- ・区画整理事業区域内の完成宅地であり、売却処分のみで済むと考えられる。
- ・土地の事業収入として、戸建て事業用地としての売却額が見込める。
- ・地元需要層を主対象に、販売想定価格から逆算して仕入れ可能単価を算定することで、譲渡収入額の目途を把握することが可能である。

NO8. 押切の市有地等

(1) 基本コンセプト

『市東部のリザーブ用地としての保有継続』

(2) 土地の扱い

- 市の東部の田園地帯の中に立地しており、幹線道路から入った奥まったところに立地することから、都市的な土地利用に転換できる可能性は極めて低いことから、リザーブ用地として保有を継続する。
- 財源の捻出が可能であれば、地域の公園・広場としての整備、市民農園化しての貸し付け、課題は多いがメガソーラー発電への敷地活用などが可能性としては考えられるため、継続的に検討する。

(3) 事業収入の目途

- 市街化調整区域にある「リザーブ用地」としておく以上は、土地からの事業収入は得ることは当面は考えにくい。
- 一つの可能性として、例えば太陽光発電施設の設置を行えば、一定の賃貸料が見込める。
- 地元企業や市民を主体とした事業形態とし、固定価格買取制度（FIT）で保証されている額（20年間で資金回収が可能な土地賃料）を見込むことが可能である。

表 4-1 公用地別土地・建物の扱い及び事業収入の見込み

	土地処分の方向		既存建物の扱い		土地・建物からの主要な事業収入の見込み
	当面	将来	耐震基準を満たさない	耐震基準を満たす	
NO1	保有 ：校庭は地域行事等拠点	保有	南側校舎と体育館以外：解体除却	南側校舎：活用 体育館：活用 中央校舎：除却 (計画の自由度等確保)	
NO2	保有 ：オープンスペース	譲渡または賃貸	校舎・体育館全体：解体除却 (放置すると危険なため)	/	⇒福祉施設からの賃貸料収入 ⇒戸建住宅開発等の場合の土地売却による収入
NO3	保有	譲渡または賃貸	北側校舎：解体除却(予算確保が困難な場合存置も視野)	南側校舎：活用 体育館：活用	⇒福祉施設からの賃貸料収入 ⇒戸建住宅開発等の場合の土地売却による収入
NO4	保有	民間への賃貸や管理運営委託を検討	改修か除却	/	
NO5	賃貸 (事業用定期借地権)		解体除却 (地表面のみ)	/	⇒事業用定期借地権による土地賃貸料
NO6	保有		/	/	
NO7	処分	/	/	/	⇒戸建住宅地への土地売却による収入
NO8	保有		/	/	⇒太陽光発電施設運営への土地賃貸料収入

4-2. 事業の時系列的見通し

前項で整理した各公有地の事業化の考え方を、短期（2年以内）、中期（3～5年）、長期（6年以上）の3種類の時系列で整理すると下表の通りである。

ただし、裏付けとなる予算措置や事業パートナーとなる民間事業者の動向・意向等に左右される不確定要素が多いため、現時点で想定可能なイメージである。

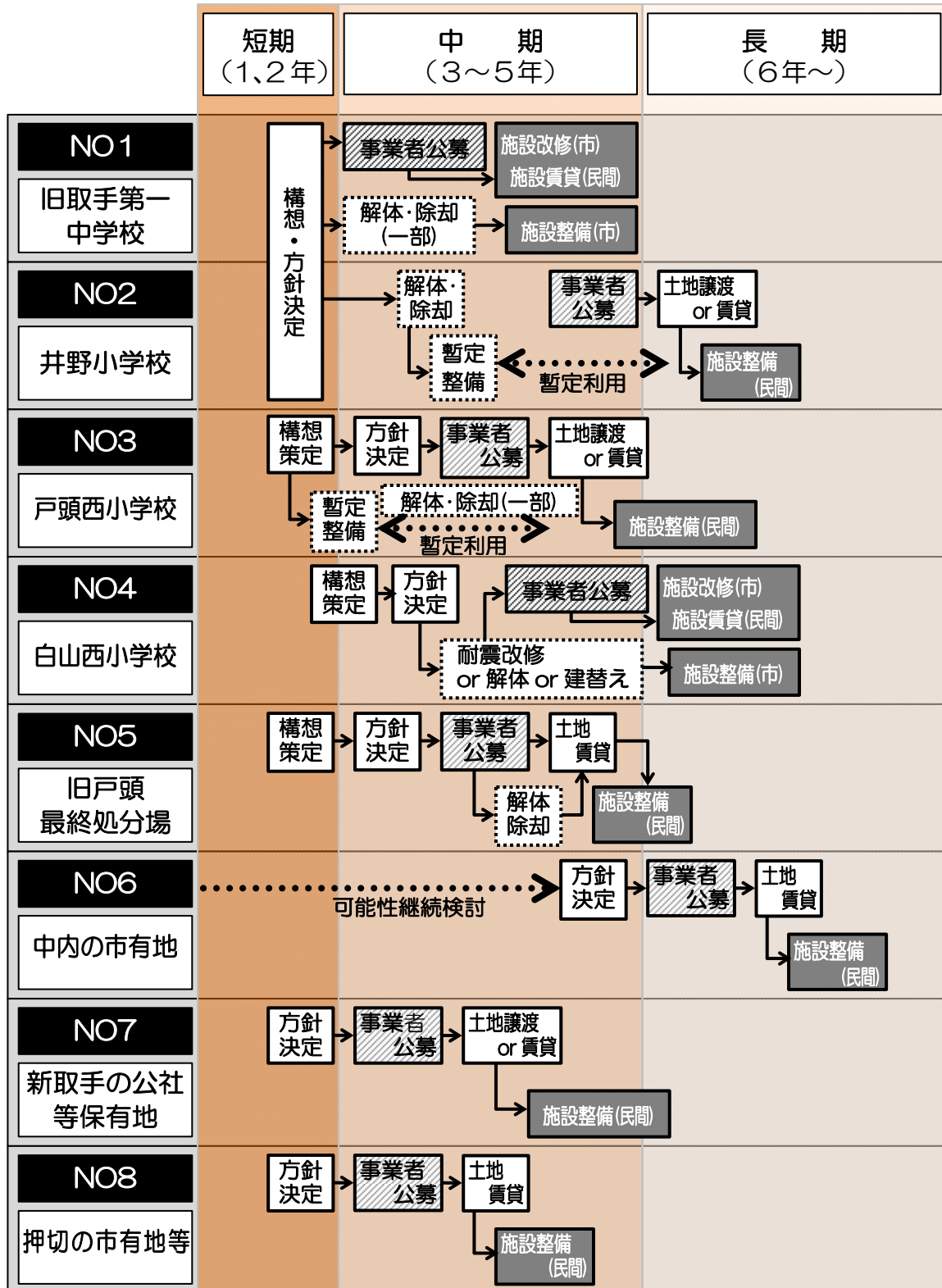


図 4-1 事業の時系列的見通し

4-3. 事業収支の概算（試算）

8地区全体及び地区別に、一定の条件を設定したうえで、事業収支の概算（試算）を行った。現時点において想定される概算のイメージであり、今後の経済や市場の動向、市としての政策判断等により変動する可能性があることに留意する必要がある。

（1）8地区全体の収支の見込み

①事業収入の想定

「4-1」において、事業収入（土地の賃貸または譲渡による）の可能性のある敷地について、その額を概算する。

【NO2. 井野小学校】

- ・福祉系施設用地として運動場敷地相当の約5,200㎡を賃貸するが、賃料は無償あるいは低額と想定されるため、その収入は見込まない。
- ・戸建て及び（または）高齢者向け住宅用として、現建物敷地に相当する約9,600㎡を充て、その譲渡収入を見込む。

【NO3. 戸頭西小学校】

- ・グラウンド部分のうち、福祉施設用地として約 5,000 ㎡の土地を賃貸するが、（NO2と同様に）賃料は無償あるいは低額と想定されるため、その収入は見込まない。
- ・戸建て及び（または）高齢者向き住宅用として、グラウンド部分のうち残る約 8,500 ㎡を充て、その譲渡収入を見込む。

【NO5. 旧戸頭最終処分場】

- ・敷地全体を商業用及び駐車場として賃貸する場合の賃貸収入を算定する。

【NO7. 新取手の公社等保有地】

- ・土地の事業収入として、戸建て事業用地として、地元需要層を主対象に販売想定価格から逆算し仕入れ可能単価を算定し、譲渡収入を見込む。

【NO8. 押切の市有地等】

- ・市街化調整区域でも設置可能な「太陽光発電施設」を、地元企業・市民による事業体による低コストの事業運営により、20年間で支払い可能な土地賃料を算定する。

表 4-2 事業収入の見込み

公有地NO	土地処分方法	土地 賃 貸	土 地 譲 渡
NO2 井野小学校		▲：福祉施設用地	○：戸建て住宅用地
NO3 戸頭西小学校		▲：福祉施設用地	○：戸建て住宅用地
NO5 旧戸頭最終処分場		◎：商業施設用地	
NO7 新取手の公社等保有地			◎：戸建て住宅用地
NO8 押切の市有地等		○：事業施設用地	

凡例：譲渡・賃料収入が問題なく見込める ⇒ ◎
 譲渡・賃料収入が見込める可能性が高い ⇒ ○
 譲渡・賃料収入を得るには課題が多い ⇒ ▲

○賃料収入の設定

- 土地賃貸事業の可能性が見込めるNo.5及びNo.8について、賃料を算定する。

【NO5. 旧戸頭最終処分場】

- 周辺の路線価格：南側の幹線道路は 55E（千円/m²）となっている。

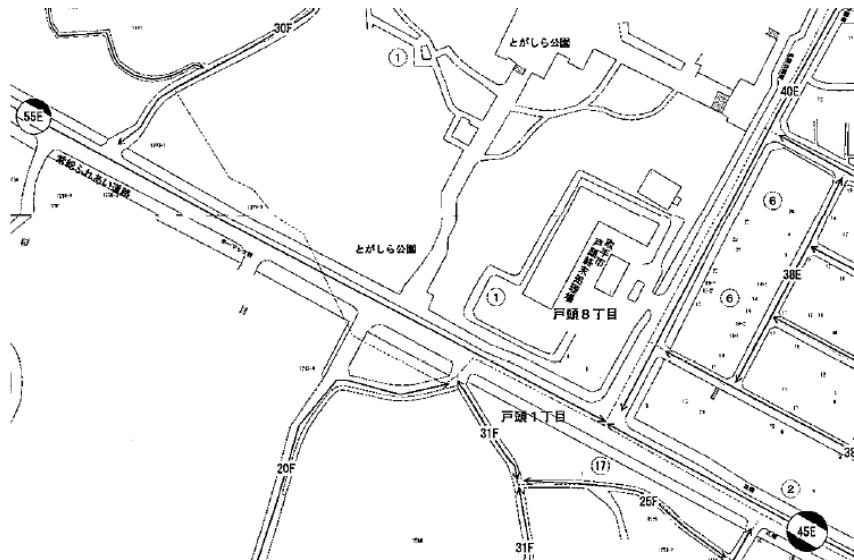


図 4-2 旧戸頭最終処分場付近の路線価格



図 4-3 近傍の公示価格（調査基準日平成 26 年 1 月 1 日）

- 賃料水準の設定：企業ヒアリング等より年 3～6%と幅を持たせて設定し、全面道路の路線価格 55 千円/m²を基準に算定すると、m²あたり年間賃料は 1,650～3,300 円の範囲にあると推定される。

【NO8 押切の市有地等】

- 本地区は農地に囲まれ、近傍には公示価格の調査地点がないが、藤代が最寄駅となる地点(北浦川緑地の西側)があり、公示価格は1㎡当り16,000円となっている。



図 4-4 近傍の公示価格（調査基準日平成26年1月1日）

- 地価水準の設定：路線価格に代わって公示価格（16.0千円/㎡）を基準に、市街化調整区域の地価水準は、最寄駅から同程度の立地では、市街化区域の3～5割程度であることを考慮し、中間値である4割で算定した6.4千円/㎡を本敷地の地価とみなして算定する。
- 賃料水準の設定：企業ヒアリング等より年3～6%と設定すると、㎡あたり年間賃料は概ね190～380円の範囲となる。また、太陽光発電事業による支払可能土地賃料は、売電収入の5～10%とされ、その場合の年間賃料は概ね100～200円の範囲にあると推定する。うち算定には、事業の不確実度などを考慮し、低い方の売電収入を基にした賃料を採用する。

表 4-3 賃料水準及び賃料総額

■賃料水準

公有地No.	賃料の算定方法	賃料水準の範囲			
		下限 (円/㎡・年)		上限 (円/㎡・年)	
NO5 : 旧戸頭最終処分場	路線価格を基準	3%	1,650	6%	3,300
NO8 : 押切の市有地等	地価公示価格から比準	3%	190	6%	380
	売電収入の一定比率	5%	100	10%	200
	採用：売電収入の一定比率	5%	100	10%	200

■賃料総額

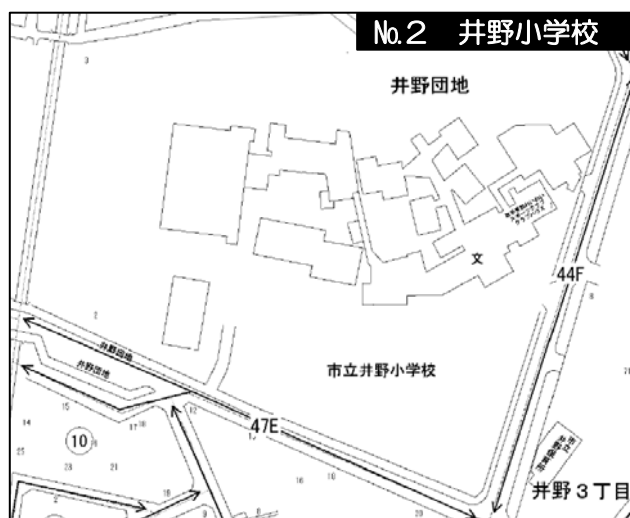
公有地No.	賃貸面積 (㎡)	1年間賃料総額		20年間賃料総額	
		下限	上限 (千円/年)	下限	上限 (千円/年)
NO5 : 旧戸頭最終処分場	10,869	17,934	35,868	358,677	717,354
No.8 : 押切の市有地等	8,751	866	1,733	17,327	34,654

○譲渡収入の設定

- ・戸建て事業としての土地譲渡事業の可能性が見込めるNo.2、No.3及びNo.7について、譲渡収入を算定する。
 - ・戸建て事業者4社に対する企業ヒアリング結果も踏まえ、以下を条件とする。
 - 一定規模以上の戸建て住宅開発を行う場合、開発許可の基準に基づき道路・公園を確保するため、販売可能な土地は仕入れた土地の7～8割程度になる。
 - 販売まで一定の時間を要し、その間に人材を投入し、販売などの諸経費も要することから、事業者の仕入可能単価は路線価の半分程度である。
 - その水準であれば土地代を1,000万円未満に、建物費用や諸経費を加えても2,500～3,000万円未満に収めることができる。
- これらを踏まえて、譲渡単価を以下の通りに設定する。

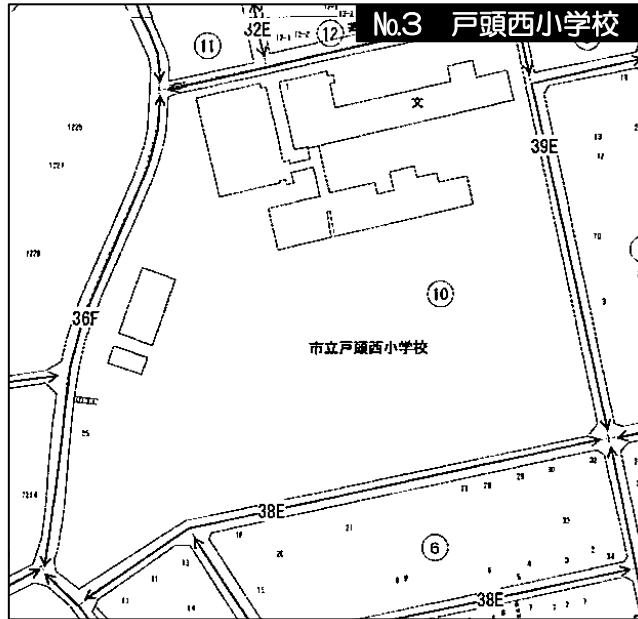
【NO2. 井野小学校】

- ・前面道路の路線価が47千円/㎡であり、半分程度の23千円/㎡と設定する。



【NO3. 戸頭西小学校】

- ・前面道路の路線価が39千円/㎡とNo.2より低いが、最近住宅地の評価を高めている「つくばTX」への近接度を考慮し、また最寄駅への相対的近さなどを考慮し、現時点での土地評価をNO2と同水準の23千円/㎡と設定する。



【NO7. 新取手の公社等保有地】

区画整理地区内の完成宅地であるため、開発の手続き、新たな道路・公園の確保は不要であるため、仕入可能単価は路線価格並みの30千円/㎡と設定する。

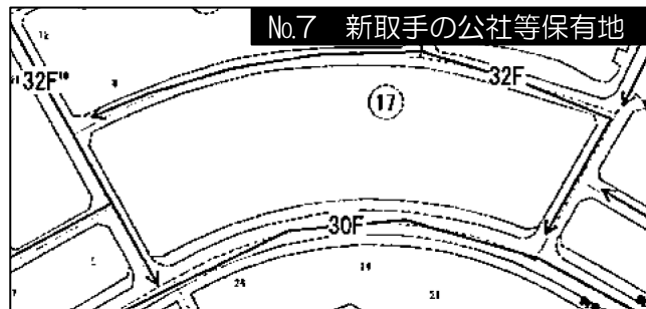


表 4-4 譲渡収入額の想定結果

対象公有地	譲渡面積 (㎡)	仕入可能単価 (千円/㎡)	譲渡想定総額
NO2. 井野小学校	9,600	23	概ね 2.2 億円
NO3. 戸頭西小学校	8,500	23	概ね 1.9 億円
NO7. 新取手の公社等保有地	1,500	30	概ね 0.5 億円
譲渡可能用地計	19,600		概ね 4.6 億円

②事業支出の想定

事業支出として主に想定されるのは、既存建物の解体処分費であるが、その概算額は下表の通りである。いずれも相当の額を要し、前項で算定した土地の譲渡想定総額を上回る水準となる。

表 4-5 解体費用の概算額

公有地NO		解体方針	
		対象建物全て解体	一部建物を当面存置
NO1. 旧取手第一中学校	部分解体	概ね 2.1 億円	概ね 2.1 億円
NO2. 井野小学校	全面解体	概ね 2.6 億円	概ね 2.6 億円
NO3. 戸頭西小学校	部分解体	概ね 1.6 億円	概ね 0.3 億円
NO4. 白山西小学校	部分解体	概ね 1.8 億円	—
NO5. 旧戸頭最終処分場	地上部のみ全面解体	概ね 0.6 億円	概ね 0.6 億円
合計		概ね 8.7 億円	概ね 5.6 億円

解体・処分費用を土地譲渡により賄うことは難しく、期間間をかけて段階的に解体・処分を進めることが必要となると考えられる。

例えば、NO3（戸頭西小学校）やNO4（白山西小学校）では、一定の耐震強度があるため耐震改修の選択肢も残っている建物については、当面存置することで解体・処分費用の不足分に対応することも考えられる。

なお、長期的には、土地を賃貸すると想定している、NO5（旧戸頭最終処分場）やNO8（中内の私有地）から得られる賃料収入により、費用を充当することが考えられる。

③事業収支の想定

【試算の前提】

- ◆事業年度：土地賃貸の開始時期と想定する 2018 年から 20 年後の 2037 年まで（2015 年度からは 23 年間）とする
- ◆収入：土地処分収入については、現実には事業者から事業化を前提に金額の提案があるまでは、不確定要素が大きく、特に賃料の算定値には 2 倍程度の幅を見ている。
- ◆支出：解体・除却費用については、対象建物全て解体する場合と一部建物を当面存置した場合では 3 億程度の費用の幅がある。

【収支の計算方法】

収入・支出ともにはれ幅が生じることが想定されるため、表に示すように、4通りの比較方法を設定し、収支予測結果に幅を持たせる。

表 4-6 収支計算にあたっての条件設定の方法と結果の見込み

算定方法	条件見込み		想定（期待）される収支の見込み
	収入	支出	
ケースⅠ	上限値	一部建物を当面存置	収入が高く支出が低いため、最も条件の良いシナリオ。
ケースⅡ	下限値	一部建物を当面存置	収入は低いが生支も低く、ある程度良い結果が得られるシナリオ。
ケースⅢ	上限値	対象建物全て解体	収入も支支も高いため、ⅠとⅣの中間の結果となる。
ケースⅣ	下限値	対象建物全て解体	収入が低く支支が高いため、最悪のシナリオ。

【収支計算の結果】

ケースⅠ：収支の累計は2020年（6年目）の土地譲渡時点でプラスになる。当面据え置いた解体・除却費用（約3.1億）も、毎年の土地賃料収入が順調であれば2027年（13年目）には捻出可能な水準に達する。

ケースⅡ：収支の累計は2022年（8年目）でプラスに転じるが、毎年の土地賃料も低いため、土地賃料期限が到来する2037年（37年目）になっても、当面据え置いた解体・除却費用の捻出が可能にはならない。

ケースⅢ：収支の累計はケースⅡより遅く2028年（14年目）でプラスに転じるが、毎年の土地賃料が高いため、プラスの蓄積スピードは早く、土地賃料期限が到来する2037年（37年目）までには、据え置いた解体・除却費用の捻出が可能になる。

ケースⅣ：収入が低く支支が高い条件設定のため、土地賃料期限が到来する2037年（37年目）になっても収支の累計がマイナスとなる。最悪のケースのシナリオである。

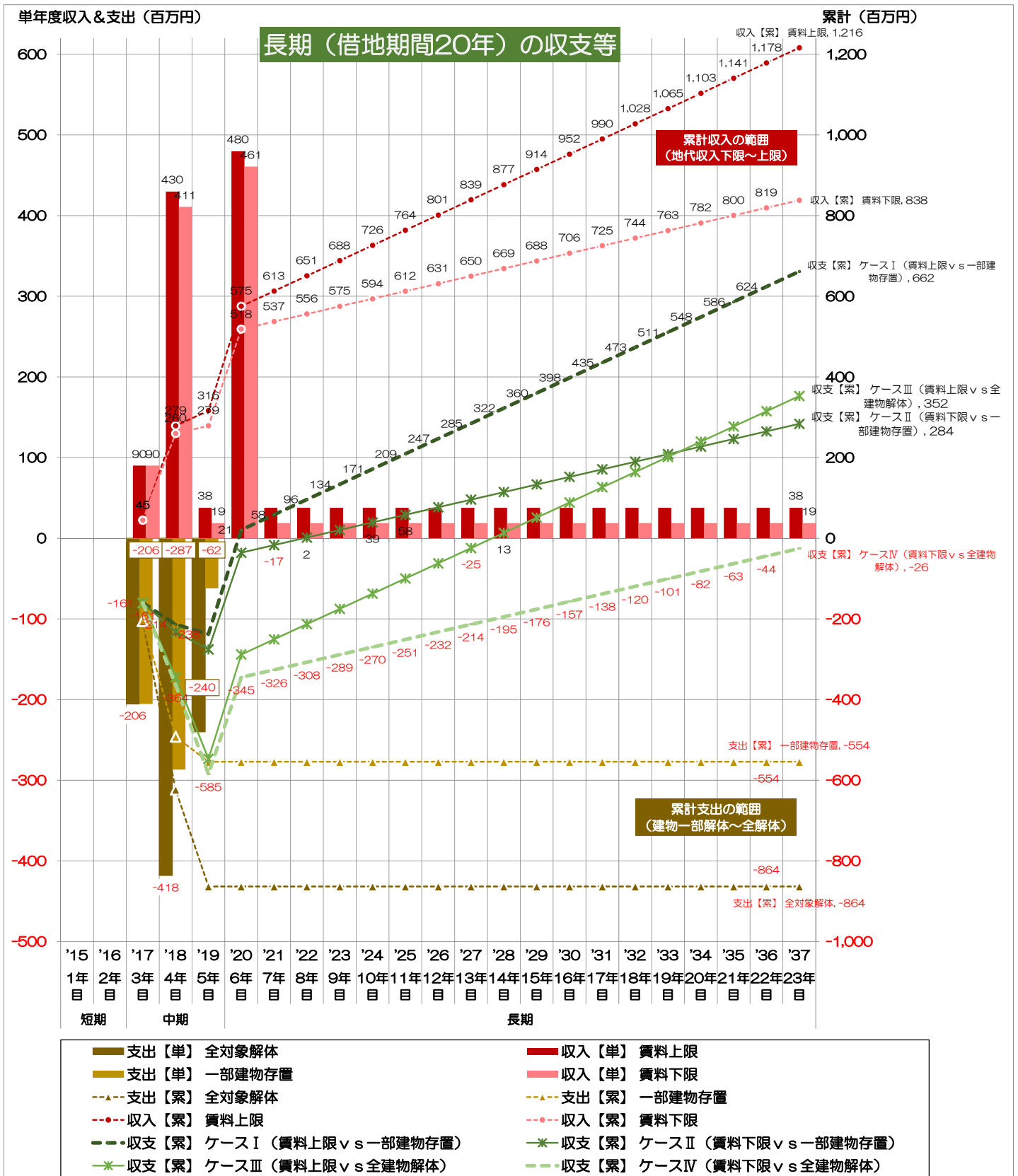


図 4-5 収支の推移の予測

(2) 公有用地別の収支の見込み

公有地別にみると、収入・支出の関係は4つに類型される。

◇タイプA：収入も支出もある ◇タイプB：収入はあるが、支出はない

◇タイプC：収入はないが、支出はある ◇タイプD：収入も支出もない

以上を踏まえて、収入・支出の状況を公有地別に整理する。

表 4-7 収入・支出の組合せパターン

	収入(百万円)					支出(百万円)		該当タイプ
	土地賃貸		土地譲渡	土地賃貸&譲渡		解体・処分		
	上限値	下限値		上限値	下限値	一部建物 当面存置	対象建物 全て解体	
NO1. 取手第一中学校						206	206	C
NO2. 井野小学校			221	221	221	256	256	A
NO3. 戸頭西小学校			196	196	196	31	162	A
NO4. 白山西小学校							178	C
NO5. 旧戸頭最終処分場	718	358		718	358	62	62	A
NO6. 中内の市有地								D
NO7. 新取手の公社等保有地			45	45	45			B
NO8. 押切の市有地等	36	18		36	18			B
計	754	376	462	1216	838	554	864	

表 4-8 ケース別収支の状況

	ケースⅠ			ケースⅡ			ケースⅢ			ケースⅣ		
	収入	支出	収支	収入	支出	収支	収入	支出	収支	収入	支出	収支
	上限値	一部 建物 当面 存置		下限値	一部 建物 当面 存置		上限値	対象 建物 全て 解体		下限値	対象 建物 全て 解体	
NO1. 取手第一中学校		206	-206		206	-206		206	-206		206	-206
NO2. 井野小学校	221	256	-35	221	256	-35	221	256	-35	221	256	-35
NO3. 戸頭西小学校	196	31	165	196	31	165	196	162	34	196	162	34
NO4. 白山西小学校								178	-178		178	-178
NO5. 旧戸頭最終処分場	718	62	656	358	62	296	718	62	656	358	62	296
NO6. 中内の市有地												
NO7. 新取手の公社等保有地	45		45	45		45	45		45	45		45
NO8. 押切の市有地等	36		36	18		18	36		36	18		18
計	1,216	554	662	838	554	284	1,216	864	352	838	864	-26

公有用地別の収支の見通しをみると、NO5の商業施設における収入が大きく依存しており、その帰趨が全体の収支（事業性）に大きな影響を与えることが窺われる。

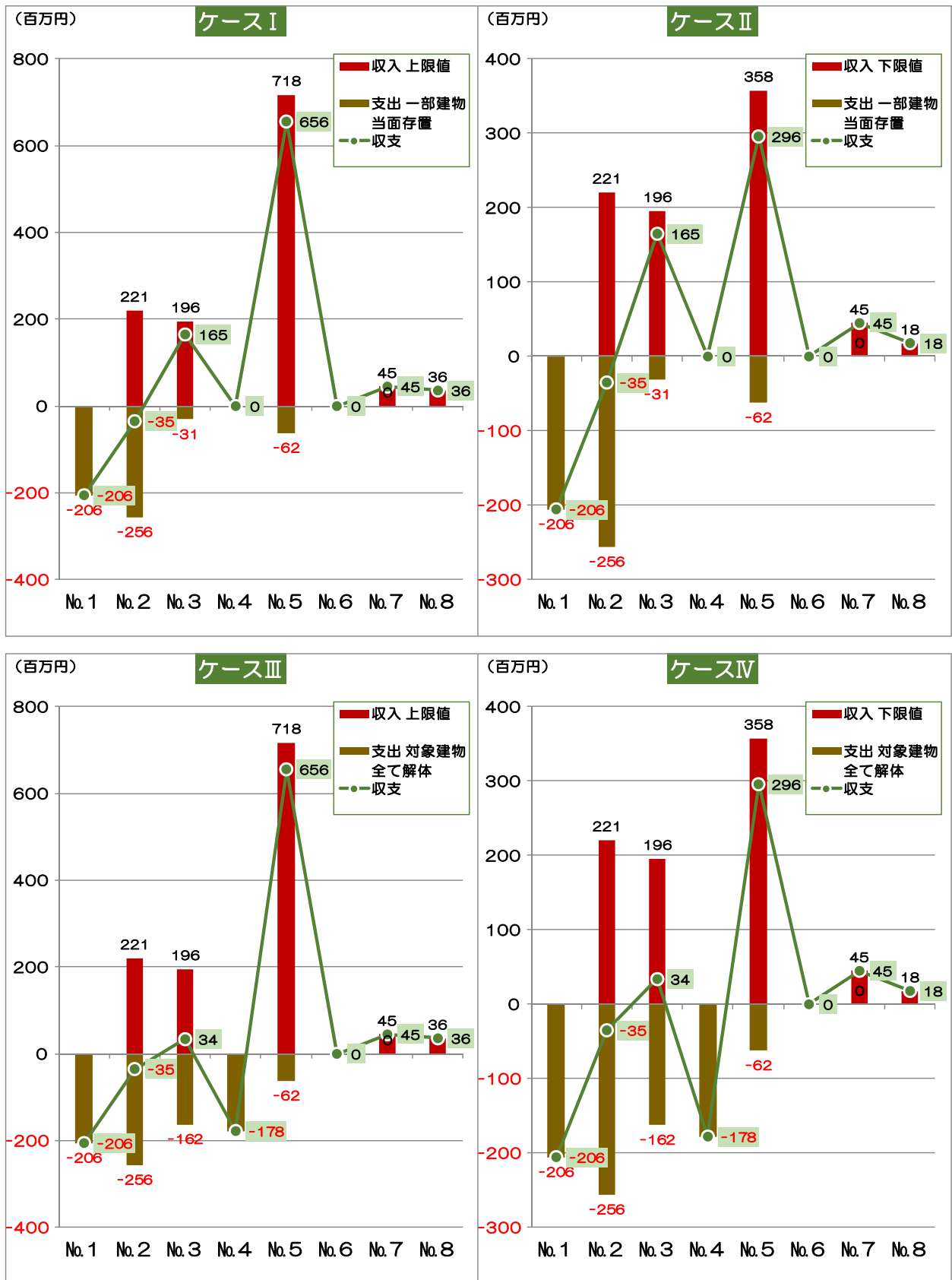


図 4-6 公有用地別の収支の推移予測

