

## 第5章 優先整備検討箇所と取組み課題

### 5-1. 優先整備検討箇所の抽出

前章までに、8か所の公有用地別の利活用の方向性と事業スキームについて整理したが、その中でも特に優先的に事業化を図るべき箇所を明確化することが必要である。

そのため、優先性を判断する要素として、「①事業の早期開始に向けた制約条件」「②立地条件」「③採算性・費用対効果」を考え、各々の敷地についての評価を行い、その結果を下表に示した。

表 5-1 各公有用地の優先性の判断

公有用地	判断要素			総合評価順位
	①事業の早期開始に向けた制約条件	②立地条件	③採算性・費用対効果	
NO1. 旧取手第一中学校	◎既に廃校となっているため問題少	◎市の中心部近く	◎地価水準も相対的に高く開発ポテンシャルが高い。NO2と隣接し連携事業が可能	1
NO2. 井野小学校	○廃校となって間もない段階	◎市の中心部近く	◎NO1に準じる開発可能性。NO1と隣接し連携事業が可能	2
NO3. 戸頭西小学校	○廃校となって間もない段階	○市西部の住宅地の中心部	○戸建住宅地等としての事業者の進出可能性はある	5
NO4. 白山西小学校	○廃校となって間もない段階	△市中央部の住宅地の中心もアクセス条件悪い	△アクセスの悪さと北下りの敷地から事業化には課題が多い	6
NO5. 旧戸頭最終処分場	△下水関係部局との調整が必要	◎幹線道路沿いに立地し商業地等として適する	◎商業地として成立し賃貸できる可能性が高い	4
NO6. 中内の市有地	◎特に制約条件はない	×農地に囲まれた市街化調整区域内の飛び地	×利活用の可能性が乏しい	8
NO7. 新取手の公社等保有地	△公社が保有している部分があるため調整が必要	◎戸建住宅用地として最適	◎ほぼ確実に譲渡処分が見込める	3
NO8. 押切の市有地等	△公社が保有している部分があるため調整が必要	×農地に囲まれた市街化調整区域内の飛び地	△利活用の可能性がやや低い	7

これらから、「NO1. 旧取手第一中学校」及び「NO2. 井野小学校」を、特に優先的に整備を検討すべき箇所とする。

## 5-2. 今後の取組み課題

今後の主要な取組み課題を、時系列的に（項目によっては同時並行的に実施する必要性もある）整理すると、以下の通りである。

### ①市民等への情報提供

本報告書にまとめた内容について、早期に情報を公開し、市民や市内の事業者等の間での理解を高めるとともに、機運の醸成を図ることが必要である。

### ②優先整備検討箇所における具体的な検討

優先整備箇所として定めた「NO1. 旧取手第一中学校」及び「NO2. 井野小学校」について、その整備の内容や手法などについて、具体的な検討を行う必要がある。特に、市自らが公共施設等の建設を行う場合には、その面からの検討を深度化することが求められる。

同時に、現場の測量、解体撤去費用の精査等も必要となる。

庁内の関係部局の間での協議・調整のための場の設置や、必要に応じて関係団体の代表や外部の有識者を含めた検討組織の設置を検討することも課題となる。

### ③優先整備検討箇所における民間事業者の選定

優先整備箇所において事業を進めるにあたって、民間事業者の参画を求める場合には、その選定を行う必要がある。

②での計画の検討の結果を踏まえて、ふさわしい事業者の公募・入札等を行うことが考えられるが、事業採算性の確保にとどまらず、総合的な観点から望ましい利活用を図る「まちづくり」の観点から、一定の条件を設定し、その実現を可能とするための提案を求める「公募型プロポーザル」の実施を検討することが望ましいと考えられる。

### ④その他の公有用地における継続的な事業化の検討

優先整備箇所とはしていない他の6か所の公有用地についても、本報告書に示した利活用の方向性を具体化するために、市場動向や業界動向等を注視し、継続的に事業化に向けた検討を行っていく必要がある。





## 公有用地利活用方策等検討支援業務報告書

発行日：平成 27 年 3 月

発 行：取手市

編 集：取手市政策推進部特定政策推進室

〒302-8585 取手市寺田 5139 番地

電話 0297-74-2141（代表）

FAX 0297-73-5995

E-Mail [tokuteiseisaku@city.toride.ibaraki.jp](mailto:tokuteiseisaku@city.toride.ibaraki.jp)