

別紙 1

対象地①旧横芝中学校跡地

所在地 千葉県山武郡横芝光町古川 1 番地 1 ほか

敷地面積 13139.46 m²

平成 21 年に横芝中学校移転後、校舎等を除却しました。その後、平成 27 年度に活用方針調査を行い「移住定住ゾーン」「雇用創出ゾーン」「緑地・公園ゾーン」の 3 つの区域に分け活用を行うこととしました。

平成 30 年度には「雇用創出ゾーン」のうち 5,788 m²を民間事業者に売却し老人ホームが建設され、「移住定住ゾーン」についても、若者世代にとって魅力ある住宅地の形成を図ることを目指していました。しかし、令和 2 年 4 月 1 日に当該地域が公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和 42 年法律第 110 号）第 1 種区域に指定されたことに伴い、構想策定時とは取り巻く環境や状況が大きく変わったことを踏まえ、活用方法を再検討し、住宅地の形成に限らず、若者の移住・定住につながる施策を実施することとしております。



旧横芝中学校跡地活用方針検討調査報告書
旧横芝中学校跡地活用構想（案）

平成 28 年 3 月
横芝光町

目 次

1. はじめに	1
2. 横芝光町における公有財産の取り扱いについて	1
3. 上位計画・関連計画.....	1
(1) 上位計画・関連計画における遊休町有地の位置づけ	1
4. 対象地域の前提条件の整理	4
(1) 対象地域の現況	4
(2) 建築条件.....	5
(3) 用途地域による建築物の制限の概要	6
5. 活用の方針（案）	10
(1) 上位計画・前提条件の整理による対象地域の活用の方向性	10
(2) 現行の関連計画に基づいた構想イメージ（案）	11
(1) 対象地の現況と課題の整理	12
(2) 導入機能の概要	13
(3) 町民及び近隣住民の意向整理.....	14
6. 跡地活用に係る事業方式の検討	19
(1) 近隣事業者への需要調査の実施	19
(2) 具体的な公募方式の検討.....	21
■課題解決型公募売却方式とは.....	21
■課題解決型公募売却方式の流れ	21
7. 旧横芝中学校跡地活用構想 ～導入機能と整備スキーム～	29
(1) 事業推進の流れ	29
(2) 旧横芝中学校跡地活用構想（案）	30
(3) 今後の検討課題	31
参考資料：町有財産の処分における留意事項	32

1. はじめに

平成 21 年 3 月に横芝中学校が横芝光町古川から同町坂田池へ移転し、旧横芝中学校跡地約 1.9 ヘクタールが遊休町有地として残されている。

移転より 6 年が経過し、人口縮小・少子高齢化等の社会情勢や地方創生等の国の政策動向等が著しく変化していることから、旧横芝中学校跡地について、これらの変化を加味し、地方版総合戦略及び地域住民の意向に沿った有効な活用方策を検討する。

2. 横芝光町における公有財産の取り扱いについて

公有地の活用においては、以下の法令、規定等に遵守するものとする。

①地方自治法 237 条（財産の管理及び処分）

②横芝光町財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例（平成 18 年 3 月 27 日条例第 55 号）

③横芝光町普通財産売払事務取扱要綱（平成 26 年 10 月 31 日告示第 41 号）

なお、町有地の売却においては「町有地売却方針（案）」を参考とする。

3. 上位計画・関連計画

平成 26 年 11 月、わが国ではまち・ひと・しごと地方創生法が施行され、急速な少子高齢化の進展に的確に対応し、各都道府県・市町村が地域の特徴を活かし、その活力を維持していくために住環境の確保、地域社会の形成、人材の確保及び就業の機会の創出を総合的に推進することを定める「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を定めることとなった。

本調査においては、「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「横芝光町総合計画」「横芝光町都市計画マスタープラン」を上位計画とし、その他、「横芝光町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」等を関連計画として位置づけ、町有地の活用方針の検討を行なう。

（1）上位計画・関連計画における遊休町有地の位置づけ

①「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 27 年度から平成 32 年度）における町有地の活用方針

基本目標 2 横芝光町へ新しい人の流れをつくる

具体的な施策と重要業績評価指標（KPI）

（3）若い世代に魅力のある住宅地づくり

①まとまりのある公共用地の再開発

民間を含めた地域の経営資源を活かし、新たな土地の価値を生み出しながら、駅、学校、ショッピングセンターに近い遊休公共用地を魅力ある住宅地として再開発し、若い世代の定住促進を図る。

重要業績評価指標 (KPI)	基準値 (H26)	目標値 (H31)
世帯	なし	50 世帯
企業誘致（再掲）	なし	新規 1 社

②「第1次横芝光町総合計画後期基本計画」（平成25年度から平成29年度）における町有地の活用方針

基本構想

まちづくりの基本理念 「調和と創造 自立するまち」

人々が安心して、いつまでも住み続けたいと思える町であり続けられるよう、豊かな自然や温かいつながりなどの地域の特性を活かしながら、人や文化、環境の調和を図り、新たな町としての魅力や誇りを再確認・創造していくことをまちづくりの基本とします。

また、住民と行政それぞれが新たな町を自ら創っていくという意識を共有し、安定した財政運営のもとで、地方分権の時代に対応できるまちづくりを進めます。

町の将来像

「栗山川の流れがはぐくむ 人・自然・文化が共生するまち ～ 協働のまちづくり ～」

まちづくりの目標

- 互いの理解とふれあいに満ちたまちづくり
- 地域の特性を活かした産業のまちづくり
- 環境と調和した快適で安全なまちづくり
- 豊かな心を育む教育・文化のかおるまちづくり
- 健康で笑顔が輝くまちづくり

③横芝光町都市計画マスタープラン（平成24年度～平成41年度）

都市づくりの目標

- 栗山川を中心として一体性があり、人・自然・文化が共生する都市づくり
 - ・町の中心にあり古くから地域の人々の暮らし（生活や産業）の基盤であった栗山川について、町のシンボルとして一体性（感）を醸成する都市づくり
 - ・JR横芝駅周辺地区、役場や東陽病院周辺地区の区域を本町の中心拠点として育成する都市づくり
- 新たな産業地の形成と、農業振興と連携した地域振興等による活力ある都市づくり
 - ・成田国際空港への近接性や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）
 - ・銚子連絡道路により向上した交通条件を活かし、新しい産業の誘致を図る都市づくり
 - ・地域の豊かな自然・歴史・文化遺産、農畜産物等の地域資源を活かした農業振興と連携した観光等地域産業の振興や、農業と観光と商業の連携促進等による活力ある都市づくり
- 安全安心して快適に暮らし続けられる人にやさしい協働の都市づくり
 - ・町民の生活を支援する施設（コミュニティ機能、保健福祉医療機能、子育て機能、身近な商業機能等）を充実し、快適に暮らし続けられる都市づくり
 - ・公共交通の維持・充実による誰もが生活支援施設のサービスを受用できる人にやさしい都市づくり
 - ・誰もが安心して快適に暮らしていくために、住民・事業者・行政が連携し地域全体が支え合う協働の都市づくり

将来都市構造 市街地ゾーン

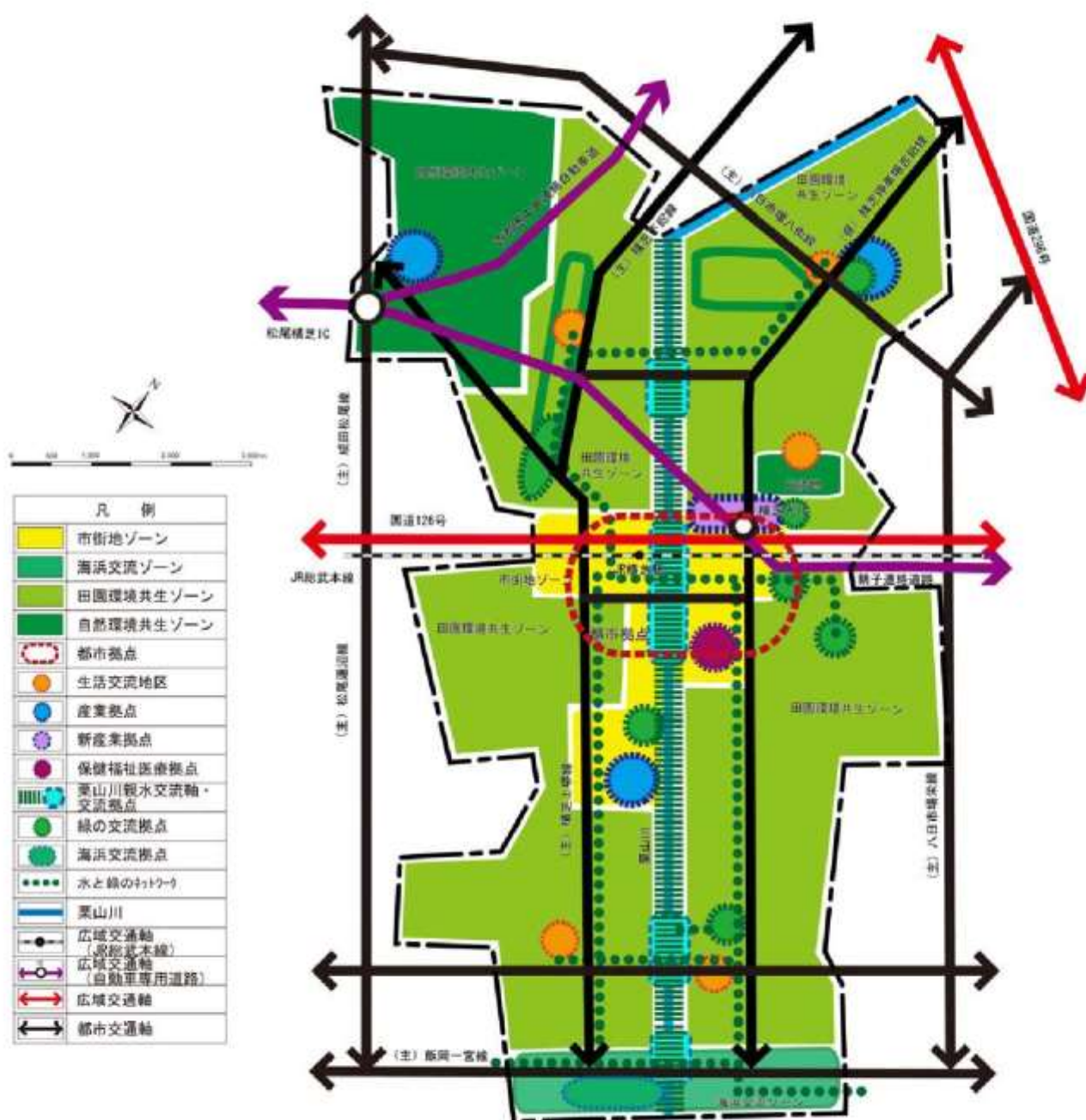
国道126号からJR横芝駅周辺と役場及び東陽病院周辺にかけての商業地、工業地、住宅地及び公共公益施設が比較的まとまって形成されているエリアを市街地ゾーンと位置づけます。

本ゾーンでは、既存の都市機能や公共サービスを活かしながら、日常サービスの利便性向上と少子高齢化に対応した機能的・効率的な市街地環境の整備を進めます。

拠点形成 都市拠点

国道 126 号沿道の商業集積地から J R 総武本線横芝駅周辺を経て役場周辺地区及び東陽病院周辺地区に至る区域を本町の都市拠点として位置づけます。区域内にある既存の行政機能・商業業務機能・医療福祉機能・文化機能等の都市機能と公共サービスの充実を図るとともに、J R 横芝駅を本町の顔として駅前広場や道路等の基盤整備を図り、都市拠点として美しく魅力的で安全な市街地環境の整備を進めます。

将来都市構造図



④横芝光町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

第1章介護支援体制の整備

4 施設サービスの推進

施設サービスについては、居宅サービスの充実や地域密着型サービスの適正な整備を踏まえ、現在の施設待機者の状況や高齢者のひとり暮らし世帯、高齢者のみの世帯が多いという地域特性により、入所希望者の増が見込まれることから、広域型特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）を1施設整備します。

4. 対象地域の前提条件の整理

（1）対象地域の現況

①立地

横芝駅より南西徒歩 15～20 分、閑静な住宅地に位置する。

- 横芝駅 徒歩 15～20 分
- 銚子連絡道路入口 車で 7 分
- 町立横芝小学校 徒歩 13 分
- 町立横芝中学校 徒歩 13 分
- ショッピングモール 12 分



対象地の現況 1



対象地の現況 2



対象地と周辺住宅地の境界 1



対象地と周辺住宅地の境界 2



保存が望まれる植樹



近隣ショッピングモール（サビア横芝）

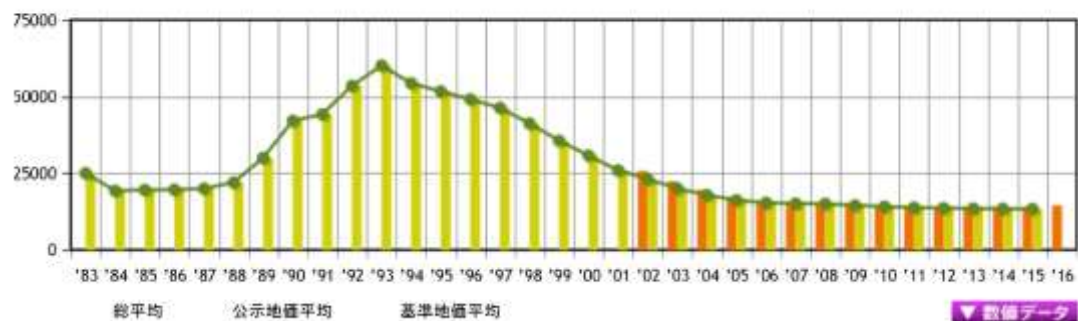
②地価推移

平均 1 万 3391 円/m² (2015 年 [平成 27 年]) 前年比-0.37%下

坪単価 4 万 4269 円/坪

横芝光町の地価推移グラフ

1983年[昭和58年]～

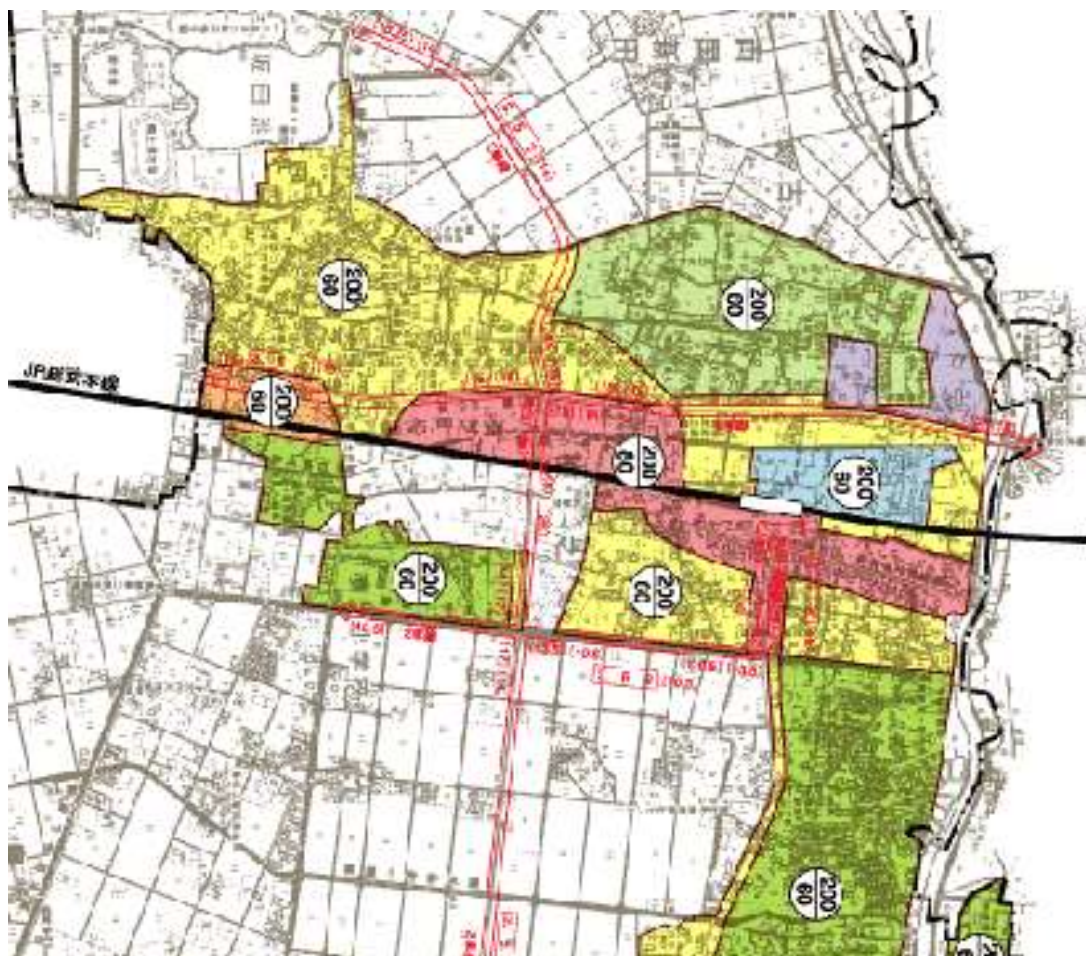


(2) 建築条件

所在地：横芝光町古川

建蔽率：60% 容積率：200%

用途地域：第1種住居地域



(3) 用途地域による建築物の制限の概要

①用途の制限

当該区域に建築できる建築物の用途は下記の通り、制限されます。

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり。		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、担保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	▲2階以下
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	事務所等の床面積が50㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が50㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・娯楽施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
娯楽施設・文化施設	麻雀屋、パチンコ屋、射撃場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
工 場	建築物付属自動車庫庫 ①23については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 ▲2階以下
倉 庫	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きいや又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機・作業内容の制限あり。
庫 等	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域域内において都市計画決定が必要												

（注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

②宅地開発事業に開発行為に伴う制限

横芝光町まちづくり指導要綱では、無秩序な宅地開発による環境の破壊を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、宅地開発を行う事業者に対して必要な指導を行い、町の将来像である「栗山川の流れが育む人・自然・文化が共生するまち・横芝光」の実現を目指して、健全な生活環境の保全と秩序ある宅地開発を図ることを目的として、横芝光町における宅地開発事業に関し制限を設けています。

本件においても、「横芝光町まちづくり指導要綱」に遵守し、活用の検討を行ないます。

○横芝光町まちづくり指導要綱（抜粋）

（目的）

第1条 この告示は、横芝光町における宅地開発事業に関し法令等に定めるもののほか、必要な事項を定め、無秩序な宅地開発による環境の破壊を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、宅地開発を行う事業者に対して必要な指導を行い、町の将来像である「栗山川の流れが育む人・自然・文化が共生するまち・横芝光」の実現を目指して、健全な生活環境の保全と秩序ある宅地開発を図ることを目的とする。

（適用対象）

第3条 この告示は、次に掲げる宅地開発事業に適用するものとする。

- (1) 都市計画法に基づく開発行為として行う宅地開発事業
- (2) 開発区域が1,000平方メートル以上の宅地開発事業として行うもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が特に必要があると認めるもの

（適用の除外）

第4条 この告示は、次に掲げる事業については、適用しないものとする。

- (1) 個人が自己の住宅等の建築を目的として行う事業
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長がこの告示を適用することが適切でないと認めるもの

（宅地開発事業の原則）

第5条 宅地開発事業は、まちづくりの一環として地域の発展に寄与するものであり、地域住民の理解と協力を得られるものでなければならない。

- 2 宅地開発事業は、県及び町が定め、かつ、公表し、若しくは立案した土地利用計画又は開発に関する計画との整合性が図られなければならない。
- 3 文化財及び史跡等又は景観保全を特に必要とする地域、保存を必要とする貴重な動植物の生息する地域その他町長が特に必要があると認める地域については、開発区域に含めないように努めるものとする。
- 4 開発区域内の公共施設及び公益施設は、千葉県福祉のまちづくり条例(平成8年千葉県条例第1号)に基づき、高齢者、障害者等を含むすべての住民等が、安全で快適に利用できるよう配慮した上で事業者の負担により整備するものとする。

横芝光町まちづくり施設整備基準

1 道路計画

道路は、周辺土地利用計画に基づき、交通量、日照等を考慮して決定するが、周辺の道路と併せて有効に機能が発揮されるよう計画しなければならない。また、道路は災害時の避難活動の役割も勘案した中で、極力、通り抜け可能な計画とするものとする。

① 道路の幅員と構成

- (1) 道路の幅員は、道路の附属施設である保護路肩や水路等の排水溝は道路幅員には含まない。道路敷と道路幅員は(図-1)を標準とする。

- (2) 開発区域内の主要な道路は、原則として開発区域外の幅員 9m(主として住宅の建築に係る開発にあっては 6.5m)以上の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続させることができる。この場合は、必要に応じて次に定める待避所を設置すること。
- ・待避所の長さは原則として 20m 以上で、その区間の車道の幅員は 6m 以上とする。
 - ・待避所の設置区間の距離及び位置については、町と協議して定めるものとする。
- (3) 幅員 9m 以上の道路は、縁石、柵その他これらに類する工作物により、歩車道が分離されていなければならない。
- (4) 開発区域内の道路幅員は、住宅建設の用に供する目的で行う開発にあっては 6m 以上とし、その他のものにあっては 9m 以上とする。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、4m 以上とすることができる。
- (5) 開発区域内の道路は、行き止まり道路としてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、行き止まり道路とすることができる。
- ・当該道路が、他の道路(行き止まり道路を除く。)と近い将来において接続が確実であること。
 - ・行き止まり道路の延長が 35m 以下の場合
 - ・終端が公園、広場等に接続しており、自動車の回転に支障がない場合
 - ・行き止まり道路の延長が 35m を超える場合で、終端及び区間 35m 以内ごとに、回転広場又は待避所を設ける場合
 - ・道路幅員が 6m 以上の場合(ただし、終端にはできる限り回転広場を設ける。)
- (6) 開発区域外の既存道路と開発区域とを結ぶ取り付け道路が新設される宅地開発事業については、取り付け道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員以上とし、原則として 6m 以上とする。

2 公園緑地計画

① 公園の配置

開発区域及び周辺地域の居住者の利便性や景観機能が十分図られるよう、また、災害時の避難活動にも適合するよう計画するものとする。

② 公園の形状

公園の形状は、正方形、長方形等まとまりのある整形地で、有効に利用できるものとし、傾斜地やがけ面等を含まないものとする。

③ 公園緑地の面積

公園緑地の面積は、開発周辺区域の状況、予定建築物等の用途等を勘案した中で次表により確保するものとする。

開発面積 予定建築物	1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	3,000m ² 以上 10,000m ² 未満	10,000m ² 以上 50,000m ² 未満	50,000m ² 以上
戸建住宅	—	公園面積は 1 箇所 150m ² 以上で、かつ、 開発区域面積の 3% 以上 であること。	公園面積は 1 箇所 300m ² 以上で、かつ、 開発区域面積の 3% 以上 であること。	公園面積は 1 箇所 1,000m ² 以上で、かつ、 開発区域面積の 5% 以上 であること。
集合住宅	開発区域面積の 3% 以上の(公園)プ レイロットを設置 する。	同上	同上	同上
事業所等	開発面積の 5% 以上の緑地を設ける。工場立地法(昭和 34 年法律第 24 号)等、他法令により基準が定められている場合は、これによるものとする。			

④ 公園施設

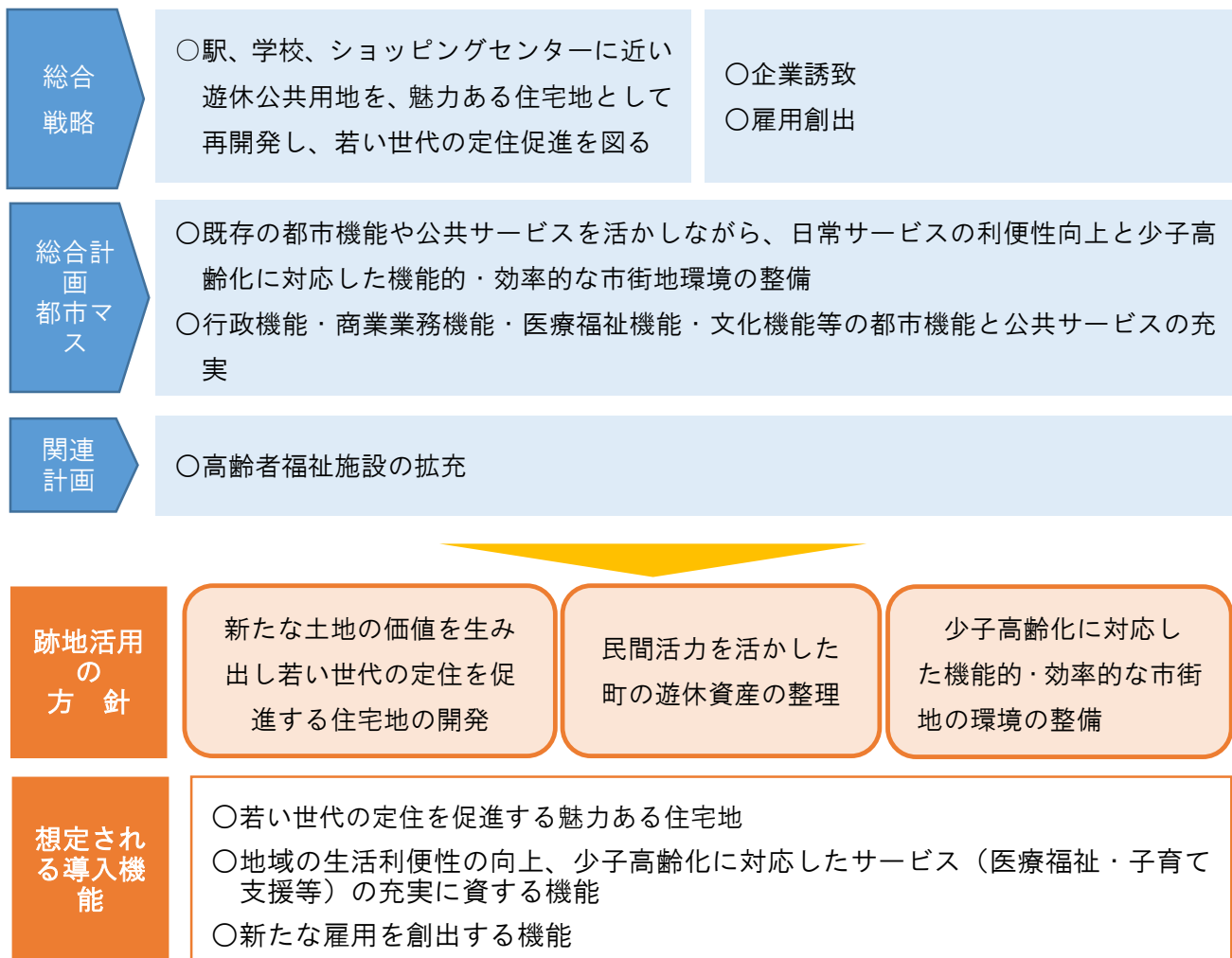
- ・公園の構成及び誘致距離は、次のとおりとする。

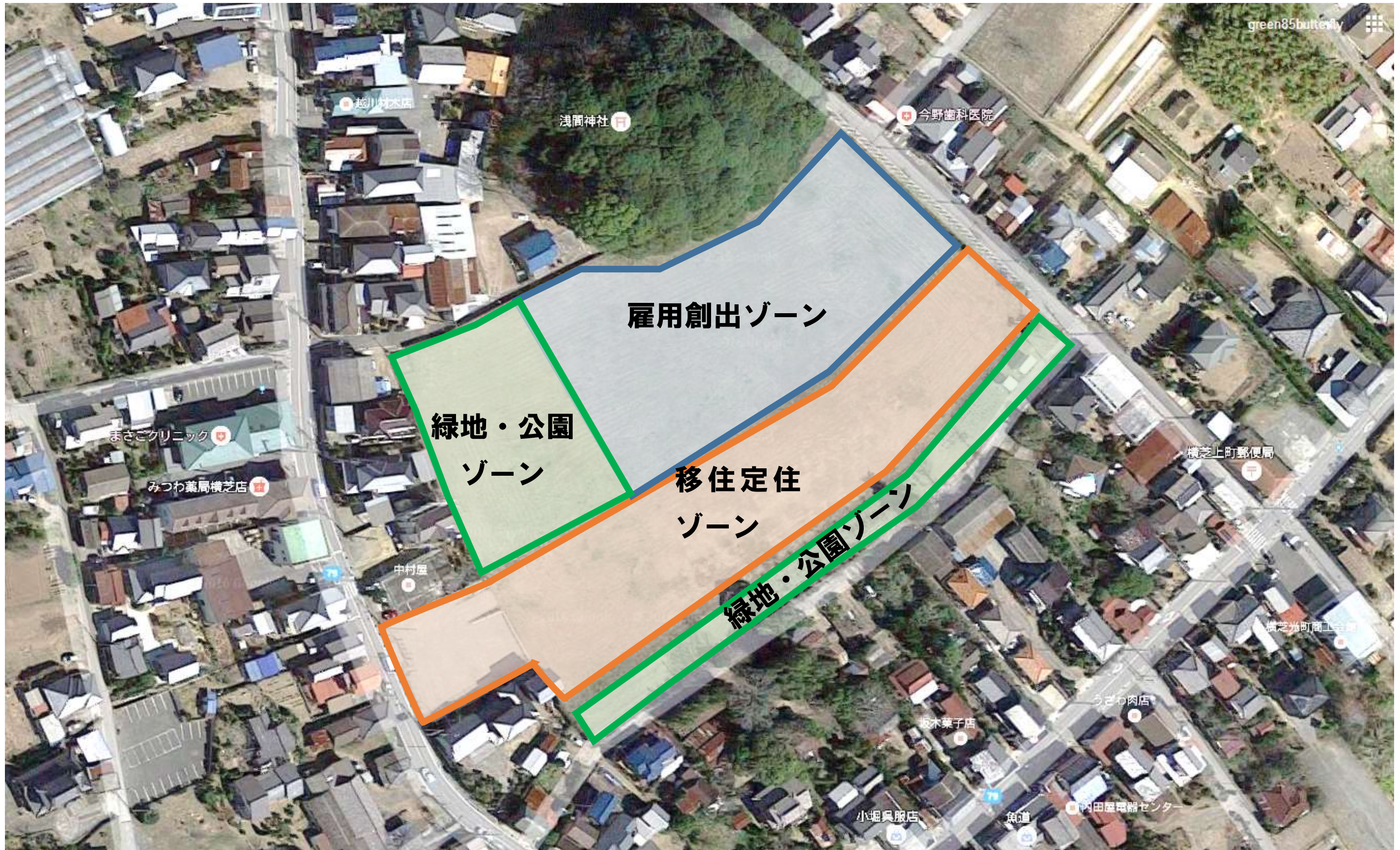
種別	面積(ha)	誘致距離(m)	利用対象	目的
街区公園	0.25	250	街区 居住者	広場 休養
近隣公園	2.0	500	近隣住区の居住者	休息 遊戯 運動

- ・公園施設としては、遊具、ベンチ、安全柵、水飲み場、照明灯、園名板、植栽、トイレ、休憩所等とする。
- ・公園の出入口は、原則としてすべて公道に接し、2箇所以上設置するものとする。
- ・公園の周囲及び幼児等の利用で危険な箇所には、安全柵を設置するものとする。
- ・出入口については、車椅子、管理用車両がスムーズに出入りできるよう設計に配慮すること。なお、管理用以外の車の出入りをさせないよう可動式の車止めを設置すること。
- ・公園内は、雨水等、維持管理上必要な排水施設を設置すること。
- ・公園内の植栽等については、高木及び低木を景観に配慮しながらバランスよく配置し、また、防犯上、外から見通しがきくように植栽を施すものとする。
- ・公園区域は、区域を明示できるように境界杭を埋設し、また、植栽、フェンス等で区域を明確にすること。
- ・公園の形状は、有効に利用できる形状で、傾斜がある場合は、その傾斜を15度以内としなければならない。
- ・高圧線下は、原則として公園として利用しないようにしなければならない。なお、利用する場合は、その面積が公園面積の2分の1以下になるようにしなければならない。
- ・公園は、利用者が自動車等の交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるように配置すること。
- ・防災のための避難活動を考慮し、敷地の2辺以上が公道又は新設される道路に接しているように配置すること。

5. 活用の方針（案）

（１）上位計画・前提条件の整理による対象地域の活用の方向性





(1) 対象地の現況と課題の整理

旧横芝中学校跡地は、平成 21 年 3 月に横芝中学校が横芝光町古川から同町坂田池へ移転し、旧横芝中学校跡地約 1.9 ヘクタールが遊休町有地として残されています。

また、横芝駅やショッピングモール、高速道路入口に程近い立地は、町内においても比較的好条件の住宅地域であり、閑静な住宅街が広がっています。

跡地の活用においては、まち・ひと・しごと創生等の政策動向に併せて、若い世代の定住移住の促進、雇用創出、企業誘致の推進を図ります。

また、跡地は近隣住民の生活道路に利用されてきた点や、学校施設の移転に伴う地域活動や地域防災の拠点の喪失等を加味して公園緑地・広場等の機能の補てんが必要であると考えられます。

なお、跡地の一角には、卒業生の残した記念樹や藤棚等、かつての面影を遺されていることがあることから、地域の歴史や思い出の保存に配慮した跡地活用を図ります。

現 況	課 題	対応の方向性
○地域活動や地域防災の拠点を担った中学校の移転 ○1.9ha の遊休町有地 ○駅やショッピングモール、ＩＣ近郊等、好条件の閑静な住宅地域 ○近隣住民の生活道路に利用 ○地域の歴史や思い出の保存	○若者の人口流出抑制 ○地元での雇用機会の補てんと雇用の創出 ○少子高齢化に向けた地域生活サービスの充実 ○地域活動や地域防災の拠点の補てん	①若者の人口流出を抑制する魅力ある住宅地の形成 ②新たな雇用を創出する企業等の誘致 ③地域の拠点となる緑地・公園・広場等の整備

(2) 導入機能の概要

①若者の人口流出を抑制する魅力ある住宅地の形成

「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、横芝光町へ新しい人の流れをつくることを目的として、町有地に新たな土地の価値を生み出しながら活用し、50世帯程度の定住移住世帯を獲得することを目標としています。

本対象地においても、「農地付き住宅」や「子育て世帯向け住宅」など、民間企業等の柔軟な発想を取り入れた、若者世代に魅力ある住宅地の形成を図ります。



参考：店舗付き住宅イメージ
(民間ハウスメーカーサイトより引用)



参考：民間企業の提案する農地付き住宅（移住者向け）



参考：竹原市子育て世帯向け住宅

②新たな雇用を創出する企業等の誘致

若い世代の定住移住を促進するためには、併せて雇用を創出する仕組みが必要とされます。

本地域では、進行する高齢化への対応や若者世代の定住移住促進のために、地域に対して福祉医療サービス・子育て支援サービスを提供する事業が求められていることから、関連企業の誘致を図ります。



例：東松山市子育て支援センター



例：老人福祉施設



例：サービス付き高齢者向け住宅

③地域の拠点となる緑地・公園・広場等の整備

学校施設は、教育施設であるとともに地域の生活拠点としての役割があります。横芝中学校の移転に伴い、喪失した地域の生活拠点を補てんするべく、跡地の活用においては、十分な緑地・公園・広場を形成して、防災機能の向上、地域コミュニティの醸成を図ります。



参考：緑地・広場

(3) 町民及び近隣住民の意向整理

前項で示した構想イメージ（案）をたたき台として、跡地活用構想の作成に際して、近隣住民及び町民の意向を以下の通り、整理しました。

① 横芝光町地方創生まちづくりアンケート調査の結果（抜粋）

- 進学・就職等の意向に関する調査によると、地元就職したくないと考える人の割合は 34.9% であり、その理由として最も多く挙げられたのは「志望する企業、産業や職種の選択肢が少ないから」47.3%であった。
- 横芝光町を転出された方の調査によると、転出することとなった最も大きなきっかけは「仕事の都合（就職、転勤、転職、退職など）」で 33.0%、次いで「結婚のため」28.2%であった。
- 一方、横芝光町を転出された方の調査によると、転入することとなった最も大きなきっかけは、「結婚のため」が最も多く 22.5%、次いで「住宅の都合（住み替え）」16.5%、「仕事の都合（就職、転勤、転職、退職など）」15.0%であった。

➡若者の人口流出、職業の希望を叶えるため、新たな雇用を創出する施策が求められます。

② 近隣住民及び町民へ配慮すべき事項の把握

i) 住民懇話会の開催

より詳細な住民意見を取り入れるため、下記の日程、場所において旧横芝中学校跡地の利活用の方向性についての意見交換を行う住民懇話会を開催しました。

<住民懇話会の開催>

開催日時：平成28年2月17日（水）午後7時～8時 古川集会所

平成28年2月18日（木）午後7時～8時 上町共同利用施設

なお、主なご意見とその対応は、以下の通りである。

分類	ご意見	町の対応
跡地について	・旧横芝中の跡地の一部である私有地問題はすべて解決したか。	・跡地の私有地問題が解決し、町有のものになった。
整備手法について	・売却という考えに不安を持っている。ちゃんと住民の意見を反映できるのかどうか。 ・基本的には売却か。地域住民としては売却しても転売されて違う用途に使われるのが心配。	・町を活性化させるためという条件付き、いわゆる都市計画にあった建物（福祉施設等）を建設することを限定とした場合、今でも売却というのは1つの選択肢
町民意見の取り扱いについて	・意見交換の場を設けることと、具体的な検討案を考えることの順序が逆ではないか。町長の意見が反映されているようにしか思えない。	・今回、提示したものは整備案ではなく、あくまで現行の町政、国の動向を整理した際のたたき台となる。意見交換会・パブリックコメントの意見を踏まえ、検討案の作成を行う。
導入機能について	・資料に書いてあるゾーン別の構想は決まっているのか（3パターン）。 ・敷地に50戸建は建たないのでは。 ・旧横芝役場や郵便局を移転するのはどうか（周りの建物との関係を重視）。 ・隣の町では小学校の統廃合の話も出ているが横芝光町では出ていない。広い土地があるならば小学校をつくるのでも良いのではないかな。 ・老人ホームは今の段階で町に足りているのか。また老人ホームだけだと寂しい気がするので、	・現在、町主体で新たな施設を整備することは考えていない。 ・貴重なご意見として、検討案にとり入れることを検討する。

	子供の声がするといいいのでは。事例として市が運営している老人ホームが存在する。本当に老人ホームを運営するのであれば協力できると思う。	
	・高齢化社会が進んでいて、親子で同居というケースも増えてきている。子供が親の面倒を見るというのが難しいというのも現状であり、高齢者専用の住宅あるいは老人ホームなどが町にあってもいいのではないか。	
	・子供から高齢者まで一連の人と人の流れができるような総合施設があるといいいのではないか（年齢でグループをつくる）。	
	・お祭りの出来るまとまった土地はあまりない。そういったスペースを残して欲しい。	・貴重なご意見として、検討案にとりいれることを検討する。
	・緑地や公園は町の所有物として残して、残りは分譲で売ってしまうのか。	
	・周辺に既存の公園もあるので、定住ゾーンを増やしてもいいのでは。	
	・福祉施設などが建てられた場合、景色として浅間神社が緑地の方に向いていた方がいいのではないか（緑地が浅間神社と一体になるという案）。	・貴重なご意見として、検討案にとりいれることを検討する。
	・公園や緑地の維持費もかかると思うので、経費削減という見方も考えられるのではないか。	・貴重なご意見として、検討案にとりいれることを検討する。
	・住宅の中に公園も整備するととなると欲張りすぎではないか。固有ゾーン（サービス住宅）にしてしまった方がいいのではないか。	・全部を福祉施設にするのは難しい。また、サービスの質は参入事業者の金銭的許容範囲ある程度委ねられる。
	・全区画を利用してレベルの高い福祉施設を整備してはどうか	
整備検討スケジュールについて	・将来的に若い人たちが町に来ないと活性化されないのではないか。福祉施設などでは誘致できないと考える。子供と高齢者が一緒にふれあっている老人ホームのようなもの等はどうか。	・貴重なご意見として、検討案にとりいれることを検討する。
	・回覧板を見てからわずか2週間余りで意見が欲しいと言われても酷な話。	・3月内に、パブリックコメントを募集する予定である。後日改めてご意見をお寄せいただきたい。
	・幅広く意見を聞きたいとのことだったが、意見を出して、その後はどうするのか。	・町民のご意見を踏まえ、整備検討資料として、構想（案）をとりまとめ、審議を開始する。
	・整備スケジュールはどうなっているのか。	・平成31年度までに第一期整備として住宅地が分譲される形を目指している。その他は、事業者に委ねられるところがある。
その他	・道路が狭い。道路の計画はどうなっているのか。	・境目の件は建設課に伝達をする。
	・赤道と浅間神社の境だということを提示できないか。	
	・跡地に町内での住み替えをするイメージも持っているのか。	・賑わいをみせる（子育て等）ことができればいいと考える。若い世代が誘致されてくれればなおいい。
	・今や高齢化がどんどん進み、町が廃れていっていることは否めない。若い世代を移住・定住もしくは永住させるために1つのプランとして町から出資し、若い世代の家族に町に住んでもらうというのはどうか。他の町での事例では成功していた。	
	・人を呼ぶにはよそからがいいと思うが、働き場も成田空港付近になるのでは。働き口はあるのか。	・貴重なご意見として、計画の参考とする。
	・結果的に横芝光町に人口が増えればいいことだと思う。少し浅間神社が遠くなるのが気になるところ。	

ii) パブリックコメントの募集

近隣住民のみならずより広くの町民意向を集約するため、下記の期間を以て、パブリックコメントを実施しました。

＜パブリックコメントの実施＞

意見募集期間：平成28年2月25日（木）～3月25日（金）

意見の提出状況：意見提出者6名

主なご意見とその対応は、以下の通りである。

※提出された意見と町の考え方(趣旨を損なわない範囲で意見を要約させています。)

番号	ご意見	町の考え方
1	・町の天然記念物に指定されております「浅間神社の森」が予定地の真後ろにあります。この森は、照葉樹林の極相林として長い年月を経て形成されてきた鎮守の森ですぐれた景観と学術的にも自然林として素晴らしい存在と思います。開発にあたり景観や森に影響を与えぬよう高さの制限やデザインに配慮した計画となるよう希望します。また、敷地内に残されている巨木（タブノキ・マキノキ）等も中学校が建設された時以前から存在し多くの在校生が見てきたものなので伐採しないで保全してください。	・「浅間神社の森」への配慮については、今後、具体的な導入機能の整備計画等を検討していく中で、参考とさせていただきます。 ・また、敷地内に残されている樹木等は、緑地・公園ゾーンの整備を検討していく中で、ご意見を参考とさせていただきます。
2	・山羊の放牧地として利用し、ミルク・チーズ・山羊肉を使った特産品開発、地域産業としての雇用創出、耕作放棄地の雑草処理、新たな観光地への発展等を提案する。	・住宅地であるため、近隣住民の生活環境を考慮すると、旧横芝中学校跡地活用構想の対象とするのは難しいですが、今後の町有地活用の参考とさせていただきます。
3	・将来の役場庁舎移転用地として確保するため、当分の間は官民共同による会社を設置し、再生可能エネルギーの太陽光発電事業を行うことを提案する。	・旧横芝中学校跡地活用構想は、「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画とし、まとまりのある遊休公共町有地を魅力ある住宅地として再開発し、若い世代の定住促進を図ることを目標としています。
4	・若者の流出を食い止め、子育て世帯の転入等による定住促進については、就業の場は少なく、また子育て支援をはじめ手厚い福祉を提供されてはありますが、これは他の自治体と遜色がない程度であり、またリラックスし、リフレッシュするための娯楽施設等も無いことから余り魅力がある町とは言えず、構想(案)のとおり実現できるか疑問である。	・いただいたご意見を踏まえ「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の目標値の達成及び、旧横芝中学校跡地活用構想の実現に向け、努力いたします。
5	・50戸の住宅が建ち並んでも、成田空港B滑走路に離着陸する航空機の飛行直下になるので騒音被害が常態化し、必ずしも良好な環境ではない。	・騒音対策に配慮しながら、民間企業等の柔軟な発想を取り入れた、魅力ある住宅地の形成を図ります。
6	・企業誘致ゾーンは住宅地の真ん中に位置するので果たして進出する企業があるのか、または規制等によって進出に二の足を踏むのではないのか、あるいは多くの住民を雇用することが出来るのか、更には操業によって住民とのトラブルが生じないか不安である。	・いただいたご意見を参考とし、町民に有益な雇用創出のできる企業誘致を図ります。
7	・旧横芝中学校跡地は、市街地にある貴重な公共用地であるため、将来の公共施設建設用地として確保すべき。 ・50戸の住宅は、将来高齢化が進み廃屋となるの	・旧横芝中学校跡地活用構想は、公共施設の建設は想定していません。 ・また、上位計画と位置付けてい

	ではないか。 ・ 公共施設であれば、町がある限り存続できる。	る「横芝光町まち・ひと・しごと総合戦略」において、横芝光町における「人口減少と地域経済縮小の克服」を目指しています。
8	・ 公共施設建設までの間、町民にスポーツの場、憩の場として開放してほしい。	・ 積極的な開放は出来ませんが、利用を希望される場合は、ご相談ください。
9	・ 横芝光町で快適な老後の生活が出来るよう「シルバーマンション」の建設を要望します。	・ 今後、具体的な導入機能の整備計画等を検討していく中で、参考とさせていただきます。
10	・ 山武郡の障害者に対する環境が少ないため、障害者支援施設を要望する。	・ 今後、具体的な導入機能の整備計画等を検討していく中で、参考とさせていただきます。

iii) まとめ

意向調査の結果、旧横芝中学校跡地の利活用の方向性は、近隣住民等より強い関心を抱かれていることが再確認された。特に全国的に人口減少、超高齢化が深刻化する中、住民の生活利便性の確保、住環境の保全につながる利活用のみならず、町の活性化につながる利活用が求められていることが明らかとなった。

また当該地の周辺には、公園・緑地等の既存都市施設が多く所在する一方、町指定の天然記念物等の樹木・自然環境が残されていることから、これらの都市施設との連携しながら一定程度の公園・緑地施設を保全することが求められる。

- 対象地周辺は閑静な住宅が並んでおり、生活サービスを提供する施設も充実している好立地条件な住宅地域である。
- 対象敷地は一部を地域に提供し周辺住民の生活道路として利用がされてきたことから、今後とも周辺住民の生活利便性に配慮した土地活用、道路計画が求められる。
- 対象敷地には、現在も横芝中学校の歴史・面影として記念樹や藤棚等が残されていることから、卒業生や周辺住民の心のよりどころ、地域の歴史資源として引き続き保全することが望ましい。
- 地域活動の拠点となる公園や広場等の確保について配慮する必要がある。

- ➡周辺住民の生活利便性や住環境の保全に配慮した跡地活用が求められます。
- ➡記念樹等の旧横芝中学校の面影を残し、地域活動等の拠点となる公園・緑地等を一定程度確保することが求められます。
- ➡ただし、周辺の既存都市施設との機能重複に十分配慮し、効率的な活用計画を検討することが求められる。

6. 跡地活用に係る事業方式の検討

(1) 近隣事業者への需要調査の実施

① 需要調査の実施

先述した跡地活用の方針（案）を踏まえ、跡地の具体的な活用と方向性を検討するために、住宅・不動産分野、医療・福祉分野、子育て支援分野に係る近隣市町村の各事業者 14 社に対して、電話・メール等による新規参入事業拡大についての簡易意向調査を実施しました。

② 実施目的と内容

今後、当該地を具体的な活用について公募を実施した場合を想定し、公募に参加する可能のある住宅・不動産分野、医療・福祉分野、子育て支援分野の事業者数を把握するため電話ヒアリング（一次ヒアリング）を行いました。なお、対象とする事業者は、横芝光町近郊において近年、同種の開発実績を持つ企業に抽出し、実施しました。

また、「公募参加の可能性がある」と回答した事業者に対しては、より多くの事業者が参加しやすい公募条件を抽出するため、2 次ヒアリングを行いました。

③ 一次ヒアリング結果

電話・メールヒアリングにより、以下、14 社から意見を聴集した。

分野	業種等	公募参加の可能性	事業所等の所在地	コメント
住宅不動産	A 開発会社	×	県内	公募への参加可能性は少ない。
	B 開発会社	△	県内	当該地の一体的な開発についての公募となった場合、参加は難しい。一部の開発であれば参加可能性が高まる。
	C 大手開発会社	×	東京都	現在、山武エリアでの事業展開は検討していない
	D 大手ハウスメーカー	×	東京都	首都圏において同様の案件が多く、人員確保が難しいため、公募への参加可能性は少ない。
	E 大手ハウスメーカー	×	東京都	現在のところ、参加可能性は少ないが関連会社と情報を共有し、関心を持つ会社があれば公募に参加する。
	F 不動産会社	△	県内	公募への参加可能性は少ない。
医療福祉	G 高齢者福祉施設	×	県内	事業拡大の予定がないため、公募への参加可能性は少ない。
	H 高齢者福祉施設	○	県内	事業拡大を検討している。希望する条件と合致する場合公募に参加する。
	I 高齢者福祉施設	×	県内	事業を拡大したばかりのため、公募への参加可能性はない。
	J 高齢者福祉施設	×	県内	公募への参加可能性は少ない。
	K 高齢者福祉施設	×	都内	当該エリアでは、公募への参加可能性は少ない。
子育て支援	L 保育施設	×	県内	事業拡大の予定がないため、公募への参加可能性は少ない。
	M 保育施設	×	県内	事業拡大、公募への参加可能性は少ない。
	N 保育施設	×	県内	事業拡大、公募への参加可能性は少ない。

④ 二次ヒアリングの結果（１社）

一次ヒアリングの結果をもとに、参加の可能性の高い事業者に対して、公募に参加しやすい条件、希望する条件等をヒアリングした。

ヒアリング項目	意見
公募方式について	・1.9ha の対象地を複数の機能の導入を検討する場合、一事業者による一体開発は困難であるとする。行政等による誘導・支援が必要となる。
必要な条件・支援等について	・対象地の一部のみを活用に参加出来るよう、公募方式の検討を望む。 ・社団法人の場合、開発には融資制度を利用する機会が多いことから、一般定期借地権の設定を期待する。 ・他市町村の公募では、造成済みの物件が多いことから、必要最低限の造成がされていることを望む。
事業内容及び必要とする用地面積	・高齢者福祉事業は、6,000 ㎡以上（事業として採算をとるためには、多床室 100 室（シートステイ用ユニット 10 室を含む）の整備が可能な面積が必要となる。）は必要となる。
その他、留意すべき事項	・特別養護老人ホーム等の施設職員は、緊急時の対応のために施設の近くに居住する傾向がある。施設の整備が叶えば、住宅の需要が生まれる可能性はある。（施設規模90室の場合、100 名程度の雇用を創出。） ・平成30年までに開所できない場合は進出が難しい。

⑤ 事業者の意向を踏まえた公募方式の方向性

公募方式は、事業者の意向を踏まえ、以下の通りとする。

- 事業者の意向では、費用面、技術面から用地を 2 分割した公募方式（後述、パターン B）を希望された。
- ただし、対象地を一括整備することを希望する事業者が今後新たに出現する可能性を加味して、跡地の一体的な活用提案を併せて公募をすることが考えられる。
- 公募要件には、「周辺住民の生活利便性の確保」「住環境の保全」「緑地や樹木等の自然環境の保全」等を設けることとする。
- 整備スケジュールは、公募への応募状況に合わせて段階的に行う事とするが、第一期の完了時期は平成 30 年 4 月を目途とする。

(2) 具体的な公募方式の検討

①公募方式の検討

当該地は、近隣住民及び町民の生活環境に密接した重要な区画であることから、町民の意向を可能な限り反映することが求められる。さらには、不動産市場や景気動向を踏まえて、実効性が高く持続性のある活用展開、事業展開が求められます。

当該地の活用に係る公募にあっては、それらの条件を叶える公募方法として、民間事業者との対話（サウンディング）方式を導入した公民連携による課題解決型公募売却方式を取り入れる事を提案する。

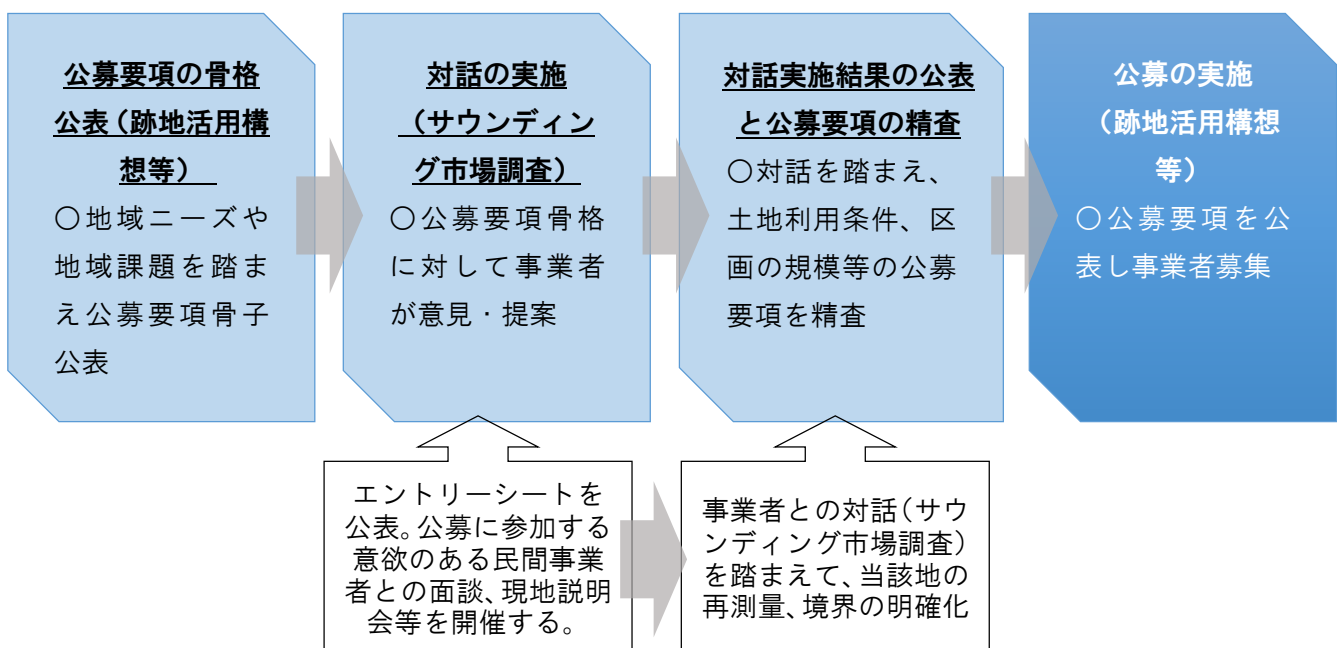
■課題解決型公募売却方式とは

従来の行政主導による公募売却方式と異なり、公募要項の骨子案をもとに、民間事業者との対話（サウンディング市場調査）を実施し、市有地等の活用の検討にあたって、その活用方法、公募要件等について民間事業者から広く意見、提案を求め、不動産市場を適切に把握した上で、より実現性の高い事業者公募を実施するものである。

ポイント1 活用の検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になる。

ポイント2 地域の状況や行政課題を提示して“対話”、“共有”をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案の検討が可能になります。

■課題解決型公募売却方式の流れ



参考) 松戸市「東松戸二丁目 5 番地 1 および 14 番地 4 他 6 筆」(以下(旧)「紙敷土地区画整理 66・65 街区」)
 の土地: 約 13,876 平方メートル」の活用に係る公民連携によるサウンディング型市場調査(対話)エン
 トリーシート及びサウンディング型市場調査(対話)実施要項をいかに添付する。

■エントリーシート

エントリーシート

〈公民連携によるサウンディング型市場調査〉

1	法人名				
	法人所在地				
	グループの場合 の構成法人名				
	サウンディング の担当者	氏名		所属法人名	
		E-mail			
Tel					
2	サウンディングにおける対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)				
	月	日()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
	月	日()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
	月	日()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

（3）調査の進め方

2月28日

2月28日～6月30日

平成25年9月

サウンディング型市場調査による公表

松戸市から基本的な土地情報

報

サウンディング型の実施
活用意向・アイデアのある
民間事業者と“対話”

調査で把握した活用の可能性
等を踏まえて活用案の検討
・実施結果の概要の公表

この調査で把握した民間による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。
なお、民間利用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、公共利用を基本とした
検討を行う場合があります。

※ サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用を検討にあたって、その活用方法につ
いて民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場を把握する調査のことです。

4 対象土地の情報

旧66街区

所在地	松戸市東松戸一丁目5-1
土地面積	約11,000㎡
都市計画に よる制限	区域区分：市街化区域 用途地域：近隣商業地域（80/300） 防火・準防火地域：準防火地域 高度地区：高度指定なし 地区計画：新都市地区地区計画

旧65街区

所在地	松戸市東松戸二丁目14-1・14-4・14-5
土地面積	約2,876㎡ 14-6・14-7・14-8・14-9
都市計画に よる制限	区域区分：市街化区域 用途地域：第2種住居地域（60/200） 第1種中高層住居専用地域（60/200） ※面積の過半は第2種住居地域 防火・準防火地域：防火指定なし 高度地区：第1種高度地区 地区計画：新都市地区地区計画

2

「公民連携によるサウンディング型市場調査」の実施要項

1 調査の名称
公民連携によるサウンディング型市場調査（※）

2 調査の対象
「松戸市東松戸一丁目5番地1および14番地4棟6平」（以下（旧）「紙敷十地区旧整理
66・65街区」と言う）の土地 約18,876㎡

3 調査の目的等
（1）サウンディング型市場調査を実施する旨
松戸市では、平成24年10月1日の議会において新市立病院建設に関連した補正予算が
可決され「急性期病院の千駄堀への移転」が一定の方向性として決定されました。この決
定をうけて、本市は、松戸市土地開発公社において松戸市立病院の建設事業用地として取
得していた、紙敷十地区旧整理事業66街区および65街区について「まちづくり用地」と
して事業目的の変更を行ったところです。
紙敷地区が、本市の総合計画・基本構想において商業機能を中心とする交流拠点として
位置づけられていること、また、鉄道2路線の交通結節点としての立地特性、都市計画で
定められている「用途地域」や「地区計画」などを前提として、当該土地については、こ
れらの考え方や方針に合致した中で、地域への貢献を踏まえた活用が求められています。
また、現在の本市の財政状況を考慮すると、当該地を有効活用するためには、民間の力の
活用を考えていくことが必要と考えています。
（2）調査の目的と期待される効果
現在、（旧）「紙敷十地区旧整理66・65街区」の土地について、本市まちづくり施設の維
持、地域への貢献、本市財政への寄与などの観点から、活用の検討を行っているところデ
ス。しかし、当該土地の市場性の有無や公益事業の成立の可否についての判断が難しく、
様々な可能性を調査・把握する必要があると考えています。
そこで、松戸市が民間事業者との“対話”を通して、土地活用のアイデアを調査する「公
民連携によるサウンディング型市場調査」をモデル的に実施します。
この調査により次のような効果が期待できると考えています。
① 活用の検討の早い段階で、実施主体となる民間事業者の「土地活用の可能
性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になります。
② 地域の状況や行政課題を提示して“対話”をすることで、課題の解決に向け、民間事業
者のノウハウを生かした活用案の検討が可能になります。

1

23

5. サウンディングでの対話内容
紙敷地区が、本市の総合計画・基本構想において商業機能を中心とする交流拠点として位置づけられていること、また、鉄道と路線の交通結節点としての立地特性に合致した中で、周辺環境との調和に配慮し、地域に貢献できる活用アイデアを求めています。

〈口〉「紙敷十地区区画整理 66・65 街区」の土地を活用して面商できる事業アイデアをお聞かせください。

事業アイデアには以下の可能性も含めてお聞かせください。

- ① まちの活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある街への貢献
 - ② 子育て・教育・文化を具現化できる街への貢献
 - ③ 人々が集い交流できる街への貢献
 - ④ 地域住民のニーズや地域課題への対応
- ※土地取得希望価格および借地希望料額（借地期間）についてもお聞かせください。
・対話内容には、交通量の大増大増加等、周辺の環境に著しく影響を及ぼすおそれのある事業アイデアは含みません。

6. サウンディングの実施について

(1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、土地活用の実施主体となる意向を有する法人又は個人のグループとします。

(2) サウンディングの流れ

サウンディングの実施について公表（記者発表）	2/22/28
参加事業者説明会の開催	2/23/25
サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）	5/27～6/7
サウンディングの実施日時及び場所の選定	
サウンディングの実施（民間事業者との対話）	6/10～6/28
サウンディングの結果を踏まえた活用案の検討 サウンディングの実施結果の概要の公表	25 年 9 月



(3) その他

① 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・参加事業者の名前は公表しません。
- ・当選7項に関する公称事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

② サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

③ 対話の実施における松戸市の体制

総務企画本部政策調整課 都市整備本部都市整備課、及び関係課

④ 連絡先

松戸市総務企画本部政策調整課 担当 白川 高尾

TEL 047-366-7072

連絡先Eメールアドレス

mc666@city.matsudo.chiba.jp

① サウンディングの実施について公表

実施要領等を松戸市ホームページで公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

(http://www.city.matsudo.chiba.jp/index/igvsesv/mvunusatu_kotraku/proposal/shijinhoh_ousa_jissai.html)。

② 参加事業者説明会の開催

- ・サウンディングの実施方法について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会を開催します。

説明会の日時：平成25年3月25日（月）午前10時 開始

場所：松戸市勤労会館 会議室B 松戸市紙本8-11

- ・説明会への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は3月22日（金）午前9時までに、参加者の氏名、所属企業電話番号、Eメールアドレス、電話番号を明記の上、参加希望の旨を連絡先Eメールアドレス宛てに送付してください。件名は【説明会参加申込】として下さい。

- ・説明会の内容は、主に現地の状況とサウンディングの実施方法に関するものを予定しています。

③ サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

- ・参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、平成25年6月27日（月）から6月7日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行って下さい。件名は【サウンディング参加申込】として下さい。
- ・サウンディングの実施期間は、平成25年6月10日（月）～6月28日（金）午前9時～午後5時とします。参加希望口を実施期間内で3か所記入して下さい。
- ・サウンディングに出席する人数は1グループにつき3名以内として下さい。

④ サウンディングの実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

⑤ サウンディングの実施

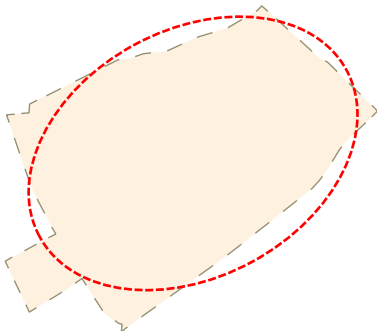
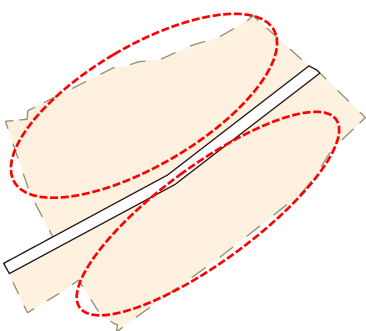
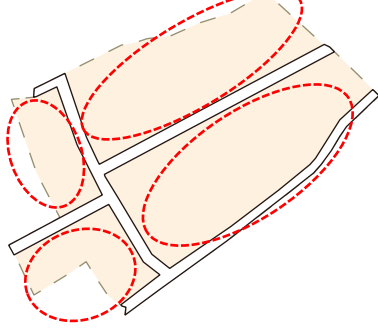
事前申込のあった民間事業者との間で、1グループ30～60分を目安に対話を実施します。対話では特に資料等は求めませんが、説明の補正に必要な場合は使用することができます。

⑥ サウンディングの実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、結果を公表します。

②公募範囲（規模）の比較・検討

公募範囲（規模）は、民間事業者との対話によって、最終的な決定を行うが、本調査で実施した事業者ヒアリングの結果踏まえ、以下の３つのパターンを検討する。

	パターンＡ：一括公募	パターンＢ：分割公募	パターンＣ：細分割公募
方式	跡地全体の活用（開発）を一括して実施可能な事業者を公募する。 イメージ図 	跡地を定期借地区画と売却区画に分ける道路を整備し、２区画について事業者を公募する。 イメージ図 	跡地を用途ごとに細分化し、基礎的なインフラを造成したのち、事業者を公募する。 イメージ図 
メリット	・一体的な開発が可能となり、事業者の柔軟な発想による総合的な土地の価値向上を実現する。 ・町負担が少ない	・敷地への接道が一定程度確保できるため、事業者の造成負担が軽減する。 ・ある程度の一体的な開発が可能	・町の意向に沿った開発計画が可能 ・開発スケジュール・土地管理について町が介入しやすい。
デメリット	・事業者の負担が多い ・資金面・技術面で公募に参加可能な事業者が限定される。 ・整備において ・開発スケジュール・土地管理について町が介入しにくい。	・公募開始前に測量・分筆作業を要する。 ・資金面・技術面で公募に参加可能な事業者が多少限定される。 ・町の負担が多少発生する。（造成）	・公募開始前に測量・分筆作業を要する。 ・町負担が多い。（造成費） ・事業者の柔軟な発想の反映による、新たな土地の価値の創出につながりにくい。
町で準備する手続き	①測量・境界決定 ②公募要領の作成	①測量・境界決定 ②分筆登記 ③公募要領の作成 ④町管理区画（道路、定期借地区画）の開発許可申請、道路設計	①測量・境界決定 ②分筆登記 ③公募要領の作成 ④町管理区画（道路、定期借地区画、緑地）の開発許可申請、道路設計
行政負担	○少ない	△一定程度	×多い
民間の参入し易さ	×	○	○
総合評価	△	○	△

参考) 各パターンを採用した場合に、想定される事業費を以下の通り、算出した。

ただし、計画地の詳細な図面や境界は全て未定であることから、以下の点を留意して参考値として扱うこととする。

■工事単価は全国の平均値を参考とした概算値であるため、実際の工事費とは異なる。

■各区画の面積は、添付、参考図面を基にした仮定値である。

パターンA(公園緑地部のみ町で整備)

			数量	単位	単価	整備費(千円)	備考
公共工事	造成地	宅地整形費	0	m ²	-	-	概算単価200~1000
	公園・緑地		2,982	m ²	19,000	56,658	
	道路・歩道	区画道路 W=6m	0	m	118,000	0	
		区画道路 W=5m	0	m	108,000	0	
全体工事費(A)						56,658	(千円)

			数量	単位	単価	整備費	備考
売却額	売却対象面積		15,950	m ²	13,391	213,586	税別

パターンB(主要道路と公園緑地部のみ町で整備)

			数量	単位	単価	整備費	備考
公共工事	造成地	宅地整形	0	m ²	-	-	概算単価200~1000
		定期借地区画整形	0	m ²	-	-	概算単価200~1000
	公園・緑地		2,982	m ²	19,000	56,658	
	道路・歩道	区画道路 W=6m	202	m	118,000	23,836	
		区画道路 W=5m	0	m	108,000	0	
全体工事費(A)						80,494	(千円)

			数量	単位	単価	整備費	備考
売却額	売却対象面積		14,738	m ²	13,391	197,357	税別

パターンC(主要道路と引き込み道路、公園緑地部を町で整備)

			数量	単位	単価	整備費	備考
公共工事	造成地	宅地整形	0	m ²	-	-	概算単価200~1000
		施設用地整形	0	m ²	-	-	概算単価200~1000
	公園・緑地		2,982	m ²	19,000	56,658	
	道路・歩道	区画道路 W=6m	202	m	118,000	23,836	
		区画道路 W=5m	129	m	108,000	13,957	
全体工事費(A)						94,451	(千円)

			数量	単位	単価	整備費	備考
売却額	売却対象面積		14,221	m ²	13,391	190,434	税別

■工事費算出用参考図面（計画図面ではありません。）

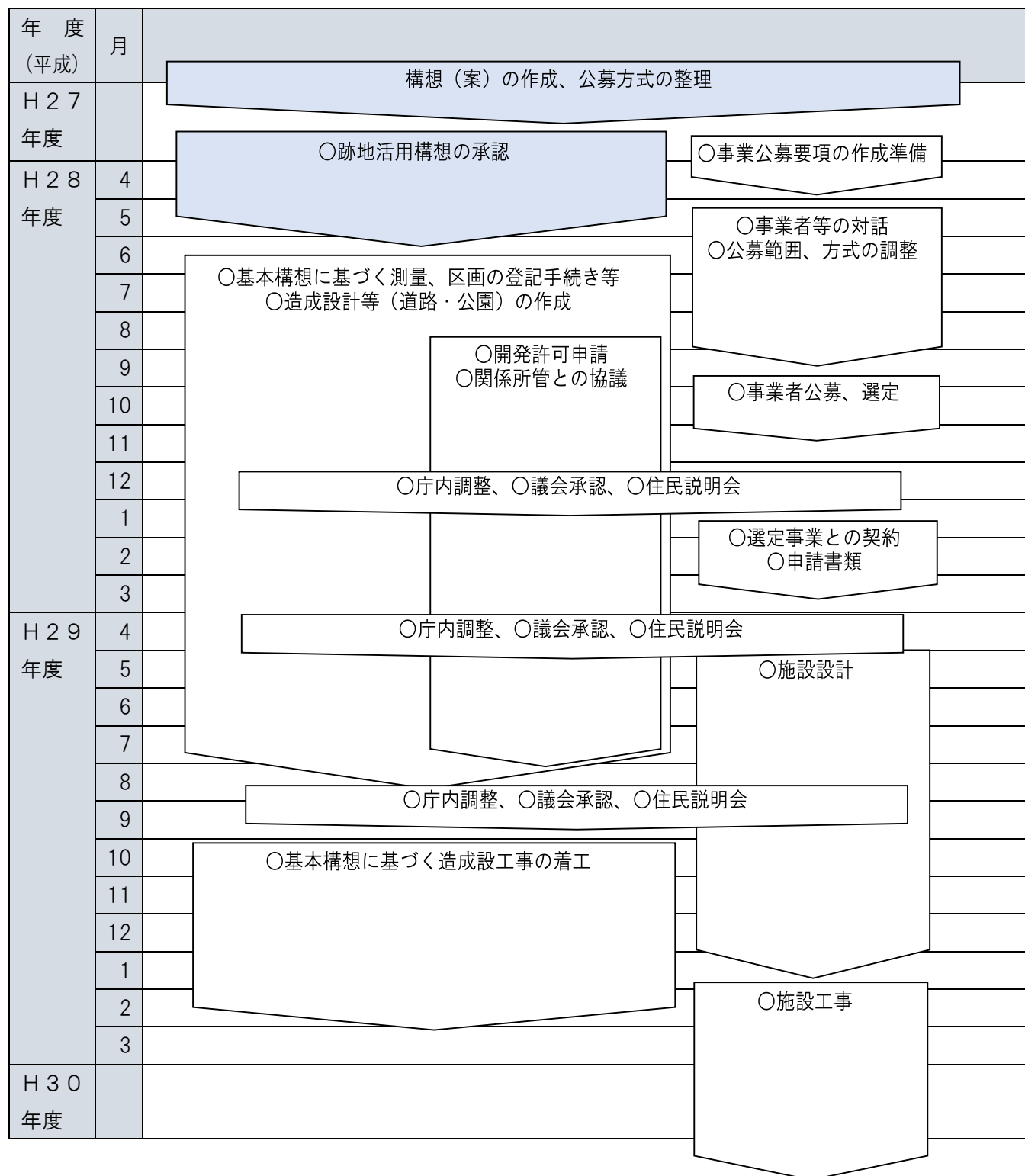


7. 旧横芝中学校跡地活用構想 ～導入機能と整備スキーム～

(1) 事業推進の流れ

本構想の計画期間は、「横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に併せ平成32年度までとするが、当面の事業推進の流れとして、平成29年度末（平成30年3月末）までの整備スキームを下記の通り示す。なお各整備の進捗状況に併せて、随時、見直しを図るものとする。

■事業スキーム概要



(2) 旧横芝中学校跡地活用構想（案）

注：以下の図に示すゾーンの配置や規模は、参考値を表現しています。決定事項ではありません。



Google マップより

(3) 今後の検討課題

今後、円滑な跡地活用構想の実現をするにあたって留意すべき事項、課題点を以下の通りまとめる。

- 跡地活用計画について、近隣住民及び町民の関心は非常に高いことから、今後も定期的な住民懇談会、説明会の開催が必要となる。
- 人口減少や高齢化を要因として、町内の不動産市場や経済動向は厳しい状況にある。跡地の活用においては、公民連携による整備方式の導入を検討したが、参入可能性のある事業者との十分な調整を行い、参入し易い整備事業要件を作成する必要がある。
- 条件付きの公募売却を導入する場合、事業者が落札後、町の意向に沿った利活用を確実に遂行するための法的制約、契約事項を整理する必要がある。

以上の事項を十分の検討し、本構想（案）の早期実現を図ることとする。

参考資料：町有財産の処分における留意事項

○横芝光町普通財産売払事務取扱要綱

平成26年10月31日

告示第41号

(趣旨)

第1条 この告示は、横芝光町が所有する普通財産の売払いに係る事務の取扱いに関し、横芝光町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(平成18年横芝光町条例第46号)、横芝光町財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例(平成18年横芝光町条例第55号)、横芝光町財務規則(平成18年横芝光町規則第49号。以下「規則」という。)その他関係法令に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(売払いの対象)

第2条 普通財産の売払いは、次の各号のいずれかに該当すると認められるものに限り行うことができる。

(1) 社会的条件、経済的条件等を総合的に勘案し、当該普通財産を将来の行政目的の手段として保有しておく必要がないと認められるもの

(2) 当該普通財産を保有し、かつ、運用することが公益上又は財政運営上、不要又は不適當であると認められるもの

(売払価格)

第3条 普通財産の売払価格は、当該普通財産の適正な時価によるものとし、横芝光町土地家屋評価審議会に諮り町長が決定するものとする。

(売払いの方法)

第4条 普通財産の売払いは、一般競争入札により行うものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約により行うことができる。

(1) 国又は他の地方公共団体において、公用又は公共用に供するとき。

(2) 公共団体(他の地方公共団体を除く。)がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

(3) 公共的団体が公共の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

(4) 公共用又は公益事業の用に供するために町が取得する土地の提供者が、その代替地を必要とするとき。

(5) 前各号に定めるもののほか、次に掲げる特別の事由があると認められるとき。

ア 寄附を受けた不動産をその寄附者(当該寄附者の相続人その他包括継承者を含む。)に売り払うとき。

イ 貸付中の不動産を5年を超える期間継続して借受使用している者に売り払うとき。

ウ 借地上にある建物、工作物等をその土地の所有者に売り払うとき。

エ 町施工の道路、河川等の工事により生じた廃道廃川敷地を当該公共事業に係る土地の提供者に売り払うとき。

オ 無道路地、袋地又は面積過少若しくは狭小等の土地をその隣接する土地と一体利用することによって利用効率が高まると認められる場合に、当該隣接する土地の所有者に売り払うとき。

カ 横芝光町法定外公共物管理条例(平成18年横芝光町条例第118号)第2条に規定する道路又は河川、水路、池沼等を用途廃止した後に、その隣接する土地の所有者に売り払うとき。

(欠格事項)

第5条 次の各号のいずれかに該当する者は、一般競争入札及び随意契約による売払いの対象者になることができないものとする。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第167条の4の規定に該当し、現に町の入札参加資格がない者

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号から第6号までに該当する者

(3) 町税等の滞納がある者

(4) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の3第1項に規定する町の公有財産に関する事務に従事する町の職員

(一般競争入札)

第6条 町長は、第4条に規定する一般競争入札によって普通財産を売り払うときは、次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 売払いの対象となる普通財産の所在地、面積及び地目
- (2) 最低売払価格
- (3) 参加資格、参加の条件及び申込方法
- (4) 入札日時
- (5) 売払代金の納付方法
- (6) その他一般競争入札に必要な事項
(一般競争入札の落札)

第7条 一般競争入札の落札は、最低売払価格以上の価格を提示した者のうち、最高の価格をもって入札した者を落札者とする。

2 最高の価格をもって入札した者が複数ある場合は、くじ引により落札者を決定する。

(随意契約)

第8条 町長は、第4条ただし書に規定する随意契約によって普通財産を売り払うときは、購入希望者に次に掲げる書類を提出させなければならない。

- (1) 普通財産譲与（譲渡）申請書（規則別記第114号様式）
- (2) 位置図及び公図の写し
- (3) 申請地の登記事項証明書
- (4) 住民票の写し
- (5) 納税証明書
- (6) 利害関係人がある場合は、その者の同意書
- (7) 印鑑登録証明書（同意書に係る者のもの）
- (8) その他必要な書類

2 町長は、購入希望者が複数ある普通財産については、見積合せの方法により契約するものとする。

(契約に付す条件)

第9条 町長は、普通財産に係る売買契約を締結する場合は、規則第246条に定めるもののほか、必要な条件を付することができる。

(売払代金等の納付)

第10条 普通財産の買受者は、政令第169条の7に定めるところにより売払代金等を納付しなければならない。

(売払物件の引渡し等)

第11条 売払物件の引渡しは、町において売払代金等の納付が確認できた日とする。

2 売払物件に係る所有権移転登記は、町が囑託により行うものとする。

3 売払物件に係る所有権移転に必要な一切の費用は、買受者の負担とする。

(その他)

第12条 この告示に定めるもののほか、普通財産の売払いに係る事務の取扱いに関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

○横芝光町町有地売却方針（案）

1. 策定の目的

本方針においては、未利用町有地の売却について基本的な考え方を定めるとともに、公平・公正で透明性のある売却を目的とする。

2. 現状と課題

町が保有する町有地は、地方自治法第238条（公有財産の分類）において、行政財産と普通財産に分類される。

公用又は公共の用に供するための行政財産については、その設置目的のために、有効的・効率的に利用できるよう管理されている。一方、普通財産は、行政財産以外の財産と規定され、民間施設などの敷地として利活用しているものと、遊休化して未利用の近年は、公共施設等の移転廃止などにより遊休町有地が増加している。

このような中で、現状の未利用町有地の売却においては、次のような課題がある。

① 財政状況の変化と遊休町有地に対する認識の変化（積極的な売却）

成果を重視した行政運営や、コスト意識の進展、一層厳しさを増す財政状況のもと、単に町の資産として保有し、遊休化させるのではなく、積極的な売却が求められている。

② 未利用町有地の維持管理業務と管理経費の増加（管理経費の抑制）

新たな未利用財産の発生により、草刈など管理業務が増大し、単に町有地を保有維持するだけでも、管理業務経費が必要となっている。

③ 適正な売払い価格と民間需要（実効性ある財産処分）

財産の売払価格については、時価によることとされ、土地の価格については不動産鑑定をもとに決定している。しかし、土地売却では土地の境界が未確定の場合や耐用年数を超え老朽化した建物の解体処分等、売却までに相当の経費と準備期間が必要とされることが予想される。

このため、売買価格の決定にあたっては、財産価値のみに限定して決定するのではなく、土地の個別要因を総合的に判断する中から、適正な価格（時価）を決定する必要がある。

なお、町有地の売却にあたっての価格決定は、横芝光町土地家屋評価審議会に諮問し決定することとなる。

3. 基本的な考え方

町有地については、町民共有の財産であることから、町が行政目的で公共の福祉のために利用することが、最もふさわしいものである。しかし、未利用町有地においては、行政目的が無くなり、現状、将来的な利活用計画が定められていない土地が殆んどであり、維持管理経費の節減や住民サービスの財源確保の上からも、積極的に民間へ売却処分する。

4. 売却価格

売却を決定した土地に係る価格は、不動産鑑定士の鑑定評価を参考に、土地の品質及び立地条件を総合し、公平かつ妥当な価格を決定するものとする。ただし、軽易な場合、町長が特別と認めた場合及び特別な縁故者に売却する場合について、当該土地の特性を考慮して処分の促進を図る必要があると認められる場合には、固定資産税評価額に基づく算定式による評価で決定できるものとする。

売却価格は、現地測量等にかかった経費を加えた価格を原則とする。

5. 売却の方法

土地の売却については、公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とする。一般競争入札を行うときは、不動産の場所、面積、地目、最低売却価格（予定価格）、申込み資格及び条件、申込み方法、入札日時、代金の納入方法、その他必要な事項を公告するものとする。

公共的な利用処分、公共事業推進のための処分、土地の個別要因など、広く一般に対する売却とはせずに、特定のものに対して売却することが公正で有益な場合があることから、次の要件に該当する場合は随意契約により売却を行うことができるものとする。

① 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。

② その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

③ 公共的団体が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

④ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。

⑤ 次に掲げる特別の縁故者があるとき。

- ア. 寄附された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄附者（相続人その他包括継承人を含む。）に売払うとき。
- イ. 譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売払うとき。
- ウ. 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。
- エ. 町施工の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の提供者に売払うとき。
- オ. 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接面街路が狭いため単独で利用しようとすれば著しい支障が想定される土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。
- カ. 当該土地の面積が隣接地の面積より小さい土地を、隣接地の所有者又は賃借権等を有する者に売払うとき。

旧横芝中学校跡地活用方針検討調査報告書

旧横芝中学校跡地活用構想（案）

平成 28 年 3 月

編集・発行 横芝光町企画財政課

千葉県山武郡横芝光町宮川 1 1 9 0 2 TEL 0 4 7 9－8 4－1 2 1 8

FAX 0 4 7 9－8 4－2 7 1 3
