

「食の拠点」施設建設予定地有効活用検討委員会

検討状況報告書

平成30年3月

1：「食の拠点」施設建設予定地土地利用検討の目的

平成27年度に取得した「食の拠点」施設建設予定地について、建設計画を白紙とした。本用地は「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」と記載）を適用して購入しており、同法第9条に掲げられた目的の用に供さなければならぬ。そこで、第9条の目的の趣旨に沿う活用法について全庁的な体制で検討を行うために「食の拠点」施設建設予定地有効活用検討委員会（以下「委員会」と記載）を設置し、平成30年2月までに5回の会議を開催し、本報告書を作成したので報告を行う。

2：検討の対象とした土地

①土地の概要

■所在地	西都市大字岡富669-2番地ほか14筆
■面積	14,086㎡ ※うち公拡法適用13,996㎡
■都市計画区域	都市計画区域内
■用途地域の設定	なし
■取得年月日	平成27年10月7日
■取得価格	90,150,400円 (別途物件補償費：11,471,132円)

3：土地活用の方策と検討手順

(1) 検討する際の視点

用地は既に取得されており、長期にわたって未利用の状況を作ることは、資産の有効活用の観点から問題のある運用といえる。そのような状況にならないために、広い視野をもち柔軟な姿勢で課題解決にあたることとした。

(2) 検討の手順

①委員会の設立

広い視野で意見を聴取するために、委員会の委員は副市長、総務課長、財政課長、総合政策課長、農政課長、商工観光課長、建設課長で構成し、副市長を委員長とする委員構成とした。

②意見公募の実施

庁内職員を対象とした、「食の拠点」施設建設予定地有効活用策に関する意見公募の実施。

③実現可能な選択肢の検討

公拡法で定められた用途目的に沿うよう個別案ごとに検討を行い実現可能な選択肢を探った。

④活用方法の選定

実現可能な選択肢の中で、資産の有効活用という観点から最もふさわしいと考えられる活用法を選定し庁内検討会の意見として報告を行う。

(参考) 具体的な検討手順は下記の通りとした。

■市がすぐに利用		
①	新規行政需要	新しい公共施設の建設用地として活用する。
②	代替地	公共事業用地の代替地として交換・売却する。
■市が近い将来利用する		
③	施設再編等用地	今後、公共施設の統廃合や建替などを検討しなければならないが、その際に土地を保有していれば選択肢が広がるため保有し続ける。
■市以外のものに貸し付ける		
④	貸し付ける	市が利用する用途がない場合、暫定的に土地を貸し付ける。貸し付けにあたっては以下の条件を満たす必要がある。 (1) 普通財産への財産種別変更 (2) 原状復帰条項を盛り込んだ貸し付け許可となること (3) 土地に堅固な建物を建設しないこと (4) 利用料の支払い
■売却		
⑤	売却	土地取得 10 年経過後、地域再生計画等に記載された事業目的達成のために土地を売却し、地域活性化を図る。

4 : 検討内容

■第 1 回検討委員会

日 時：平成 29 年 5 月 1 日 午後 1 時 15 分～

場 所：市長室会議室

内 容：「食の拠点」施設建設予定地有効活用検討委員会の設置目的説明、有効活用策庁内意見募集について

■「食の拠点」施設建設予定地有効活用策に関する意見公募の実施

公募期間：平成 29 年 5 月 8 日から 26 日まで

庁内職員を対象に意見公募を実施。3 件の応募がなされた。

■第 2 回検討委員会

日 時：平成 29 年 6 月 26 日 午前 10 時 30 分～

場 所：市長室会議室

内 容：公募意見の取扱い及び論点整理

	提案概要	担当課の意見	委員会の意見
1	<p>■ 平常時・大規模災害時において多方面に活用できる防災施設の建設(以下のよう機能をも備えた施設の建設)</p> <p>①大規模倉庫 ②避難所スペース ③シャワー施設 ④屋外施設 ⑤駐車場(ヘリポート機能含む)</p>	<p>【危機管理課】</p> <p>備蓄倉庫は必要であるが、この用地は浸水想定区域となっており、周辺道路冠水時にアクセスが困難となることから防災拠点施設としての整備は厳しい。</p>	<p>浸水想定区域内にあるため防災拠点施設整備は厳しい。</p>
2	<p>■ 新病院建設</p> <p>現在検討している病院の建設地として使用する。</p>	<p>【地域医療対策室】</p> <p>病院建設の必要性はあるが、建設計画についてはまだ白紙の状態。今年度中に場所の選定も含めた基本計画(素案)を策定予定。</p>	<p>病院側が建設計画の策定を行うので、情報提供を行う。</p>
3	<p>■ 農産物貯蔵施設の建設</p> <p>農産物の出荷時期調整を目的とした一時貯蔵庫の建設。温度、湿度、空調がコントロールされた農産物冷蔵・冷凍倉庫の整備</p>	<p>【農政課】</p> <p>農家所得の向上に繋がるということが明らかであると判断できる場合、建設の必要性はある。出荷調整を行う場合の新たな利益推計、整備にかかる事業費の推計、生産現場・関係団体等からの意見聴取等広範囲にわたる検証が必要。</p>	<p>担当課において情報収集して検討していく。</p>

【その他の意見】

- ・ 場所的（中心市街地からの距離等の問題から）に市民サービスを提供するような場所としては不適切ではないか。産業に関連する施設利用ということで整理してはどうか。
- ・ 市民の皆様への意見公募は行わないのか。
- ・ 市民農園としての利活用はできないか。

【検討状況】

- ・ 農産物の出荷予冷施設については需要が見込まれるが、公設でやる理由付けが必要。
- ・ 施設を作る場合、安定した運営のために市外からの野菜の受け入れも検討しなければならない。市単独公設施設で他の市町村からの野菜受け入れが可能か。

■第3回検討委員会

日時：平成29年8月21日 午後1時30分から

場所：市長室会議室

内容：公募意見追加提案について及び過去2回開催された検討会の論点整理

	提案概要	担当課の意見	委員会の意見
1	<p>■農業科学公園の整備</p> <p>統合型環境制御技術（準野菜工場）を導入した最新のハウス建設。施設には以下のような機能を付与。</p> <p>①直営農場</p> <p>②研修・試験農場</p> <p>③観光農園</p> <p>④農機具倉庫</p> <p>⑤野菜集荷・出荷施設</p> <p>⑥管理棟（研修棟）・事務所</p>	<p>【農政課】</p> <p>提案の施設整備については西都市のイメージや目指すべき方向に沿う施設であると考え。利活用選択肢の一つとして継続検討。</p>	<p>利活用選択肢の一つとして継続検討。</p>

【その他の意見】

- ・都市公園としての整備も選択肢として考えられるが、近隣居住人口や用地の広さからして都市公園としての整備は不相当ではないか。
- ・市民農園としての整備も選択肢として考えられるが、農業委員会等で耕作放棄地の移住者等への橋渡し事業等の展開もなされている。そういった既存政策との整合性について今後整理して行く必要があるのでは。

【検討状況】

- ・観光農園を開設する場合、通年での集客が必要となる。多品目の導入が必要となるが、そのようなノウハウを持つ適当な管理者が探せるか。
- ・用地の最終利用形態を農園とするのかについて整備の段階で決める必要がある。
- ・「食の拠点」建設に関して、市民の方々からは物販・飲食施設を作ると市内での経済活動に影響が出る、との意見が出されていることから物販・飲食施設については慎重な議論が必要。

■第4回検討委員会

日時：平成29年12月19日 13時30分から

場所：市長室会議室

内容：過去3回開催された検討会の論点整理

■第5回検討委員会

日 時：平成30年2月14日 午前10時から

場 所：市長室会議室

内 容：①過去4回開催された検討会の論点整理

②「宮崎県幹部職員を招いた講演会」座談会（平成30年1月31日開催）において出された意見の論点整理

出された主な意見について

- ・農産物の冷凍加工施設用地としての利用はできないか
- ・誘致企業の用地としての利用はできないのか
- ・取得した用地の用途については時間をかけて検討すべきでは
- ・取得した以上早めに用途について方向性を示すべきでは

5：意見整理

現時点においては先行取得した用地を有効的に活用できる具体的な公共施設整備計画が見つからない状況にある。その他、民間事業者へ転売を行い商業・工業用地として活用する方法も考えられるが、公拡法第9条第4号（7P参照）で定められた一定の要件を満たす必要がある。現時点ではその要件を満たすことができない。

以上のようなことから、次年度以降も効率的な土地利用のあり方について継続的に検討をしていきたい。

【検討結果の整理】

	公拡法条項	総合評価
1	<p>【法第9条第1号】 都市計画法第4条第5項に規定する都市施設に関する事業（代替地含む） ～主な施設（例示）～</p> <p>①公園、緑地広場等公共空き地 ②学校、図書館、研究施設その他教育文化施設 ③社会福祉施設等 ④官公庁施設 ⑤流通業務団地 等</p>	<p>用地の所在する場所は中心市街地から離れており、市民の利便性を勘案するとこのような種別の施設を整備するメリットは少ない。流通業務団地については定められた要件を満たす必要があるが、その見込みはない。</p>
2	<p>【法第9条第2号】 土地収用法第3条各号に掲げる施設に関する事業（代替地含む） ～主な施設（例示）～</p> <p>①消防の用に供する施設 ②学校又はこれに準ずるその他教育施設 ③公民館若しくは博物館又は図書館 ④庁舎、工場、研究所、試験場 等</p>	<p>用地の所在する場所は中心市街地から離れており、市民の利便性を勘案するとこのような種別の施設を整備するメリットは少ない。</p>
3	<p>【法第9条第3号】 前2号に掲げる事業に準ずるものとして政令で定める事業（代替地含む）</p> <p>1 都市計画法第4条第7項に規定する市街地再開発事業 2 住宅の賃貸・譲渡事業 3 住宅用地の賃貸・譲渡事業 等</p>	<p>本用地は自衛隊機の騒音が激しい場所であることや、中心市街地から離れており学校、病院等への移動に時間がかかることなどから住宅用地としての利用は厳しい。</p>
4	<p>【法第9条第4号】 買い取られた日から起算して10年を経過した土地であって、将来にわたり前3号に掲げる事業及びその事業の代替地の用に供する見込みがないと認められる場合、前3号のほか以下の事業。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画に記載された事業 ・地域再生法に規定する認定地域再生計画に記載された事業 ・その他、都市の健全な発展と秩序ある整備に資する中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画に定められた事業 等 	<p>買い取られて10年経過という要件があるため、その間の土地利用が課題となる。</p>

5	<p>【暫定利用：貸付】</p> <p>取得した用地を放置することなく積極的な利用推進を図るために、以下に例示される要件を満たしたうえでの暫定利用（貸付）が可能。</p> <p>①10年を越えない範囲内での利用であること</p> <p>②堅固な建物を建設する等を内容とする賃貸は認められないこと</p> <p>③土地の暫定利用が社会的な批判を招かないこと 等</p>	<p>「堅固な建物を建設する等を内容とする賃貸は認められない」とされており、駐車場等さら地での利用が前提となることから、利用目的が限定される。また、土地の現況は取得時のままとなっており、暫定利用をするにも用地整備が必要となることから、財源負担等の問題も生じる。</p>
---	---	--

参考資料

「食の拠点」施設建設予定地有効活用検討委員会設置要領

(設置目的)

第1条 市の活性化に資する「食の拠点」施設建設予定地における計画的な土地利用について検討するため「食の拠点」施設建設予定地有効活用検討委員会（以下「委員会」という）を設置する。

(所握事務)

第2条 委員会の所掌事項は「食の拠点」施設建設予定地における計画的な土地利用について必要な事項を調査検討し意見を述べることとする。

(組織)

第3条 委員会は7名をもって組織する。

2 委員は副市長、総務課長、財政課長、総合政策課長、農政課長、商工観光課長、建設課長をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長には副市長を、副委員長には総務課長をもって充てる。

3 委員長は会務を総理し、委員会を代表する。

4 委員長に事故等あるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は委員長が招集し、会議の議長となる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は農政課において処理する。

(その他)

第7条 その他この要領に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は委員長が別に定める。

附則 この要領は平成29年4月24日より施行する。

参考資料

※公拡法抜粋

(先買いに係る土地の管理)

第九条

第六条第一項の手続きにより買い取られた土地は、次に掲げる事業又はこれらの事業（第四号に掲げる事業を除く）に係る代替地の用に供しなければならない

- 一 都市計画法第四条第五項に規定する都市施設に関する事業
- 二 土地収用法第三条各号に掲げる施設に関する事業
- 三 前二号に掲げる事業に準ずるものとして政令で定める事業

四 第六条第一項の手続きにより買い取られた日から起算して十年を経過した土地であつて、都市計画の変更、同項の買取りの目的とした事業の廃止又は変更その他の事由によって、将来にわたり前三号に掲げる事業又はこれらの事業に係る代替地の用に供される見込みがないと認められるものにあつては、前三号に掲げるもののほか、次に掲げる事業

イ 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十六条第一項に規定する都市再生整備計画に記載された同条第二項第二号又は第三号の事業

ロ 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第七条第一項に規定する認定地域再生計画に記載された同法第五条第二項第二号の事業（同条第四項第一号ロ又は第四号イ若しくはロの事業に限る）

ハ イ又はロに掲げるもののほか、都市の健全な発展と秩序ある整備に資するものとして政令で定める事業

【一 都市計画法第4条第5項に規定する都市施設に関する事業（例示）】

- 1 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 2 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 3 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 4 河川、運河その他の水路
- 5 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 6 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 7 市場、と畜場又は火葬場
- 8 一団地の住宅施設（一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう）
- 9 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう）
- 10 流通業務団地

※県の策定する流通業務施設の整備に関する基本指針において、地域の指定がなされることが必要

11 以下省略

※流通業務市街地の整備に関する法律（抜粋）

(基本方針)

第三条の二 都道府県知事は基本方針に基づき、次に掲げる要件のいずれかに該当する都市（その周辺の

地域を含む。以下この条、次条及び第三十六条において同じ。)について、流通業務施設の整備に関する基本方針（以下この条及び次条において「基本方針」という）を定めることができる。

- 一 相当数の流通業務施設の立地により流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来している都市であって、流通業務市街地を整備することが相当と認められるものであること。
- 二 高速自動車国道その他の高速輸送に係る施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて相当数の流通業務施設の立地が見込まれ、これにより流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来す恐れがあると認められる都市であって、流通業務市街地を整備することが相当と認められるものであること。

【2 土地収用法第3条各号に掲げる施設に関する事業（例示）】

- 1 道路、路外駐車場
- 2 河川
- 3 砂防法による砂防設備等
- 3-2 地すべり防止施設等
- 3-3 急傾斜地崩壊防止施設
- 4 運河の用に供する施設
- 5 農業用道路、用水路、排水路、海岸堤防、かんがい用若しくは農作物の災害防止用のため池等
- 6 土地改良法によって行う客土事業又は用排水機若しくは地下水源の利用に関する設備
- 7 鉄道事業用施設
- 8 軌道又は無軌条電車の用に供する施設
- 8-2 石油パイプライン事業の用に供する施設
- 9 一般乗合旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業の用に供する施設
- 9-2 自動車ターミナル事業
- 10~18 省略
- 19 消防の用に供する施設
- 20 水防管理団体が水防の用に供する施設
- 21 学校又はこれに準ずるその他の教育若しくは学術研究のための施設
- 22 公民館若しくは博物館又は図書館
- 23 社会福祉事業若しくは更生保護事業の用に供する施設又は職業能力開発施設
- 24 保健所若しくは公的医療機関
- 25 火葬場
- 26 と畜場、化製場若しくは死亡獣畜取扱場
- 27 廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設、公衆便所
- 27-2 放射性物質汚染廃棄物等の処理施設
- 28 中央卸売市場及び地方卸売市場
- 29 自然公園法による公園事業
- 29-2 自然環境保全施設

- 30 公営住宅
- 31 庁舎、工場、研究所、試験場その他の施設
- 32 公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設
- 33 以下省略

【3 公拡法第9条第三号（前2号に掲げる事業に準ずるものとして政令で定める事業（例示））】

- 1 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業
 - ・ 土地区画整理事業
 - ・ 新住宅市街地開発事業
 - ・ 工業団地造成事業（※国の指定した圏域（関東、近畿）のみ適用）
 - ・ 市街地再開発事業
 - ・ 新都市基盤整備事業
 - ・ 住宅街区整備事業
 - ・ 防災街区整備事業
- 2 地方公共団体等が行う住宅の賃貸・譲渡事業
- 3 地方公共団体等が行う住宅用宅地の賃貸・譲渡事業
- 4 史跡、名勝、天然記念物の保護管理事業