

葉山地区公共用地利活用に関するサウンディング型市場調査 対話結果の公表について

令和4年5月
利府町企画部秘書政策課

1 実施の経緯

本町の葉山地区については、当初、宅地造成と併せて公共公益施設を整備することとしていましたが、社会情勢等の変化に伴い、宅地造成の一部が中止となったことから、公共公益施設の整備についても計画を中止し、現在、公共用地は、町内会での利用やスポーツの練習場として利用されています。

このような中、本町では、今後の町の発展や人口増加を見据え、より有効的な利活用策を検討しており、民間事業者の皆さまとの対話を通じ、民間事業者が持つ様々な知識やノウハウ、当該土地の市場価値、跡地利活用のアイデアや意向等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施したものです。

2 実施スケジュール

令和4年 2月28日（月）	サウンディング実施要領の公表
令和4年 3月25日（金） ～	サウンディングの実施
令和4年 3月29日（火）	
令和4年 5月17日（火）	サウンディング結果概要の公表

3 参加事業者

3事業者

4 結果概要

別紙のとおり

【結果概要】

1 市場的観点から見た対象地の立地や価値、可能性
<ul style="list-style-type: none">・住宅地に最適である。・県内においても、この規模の住宅地開発ができる土地は希少・松島海岸 I C が近いので、どこに行くにも便利・I C に近いが、立地的に工場には向かない。地域的にも必要ないと思われる。・奥まっているため、商業地としては不利・面積が広大なので、段階的な整備も検討できる。・小中学校の通学がスクールバスなのは、保護者の安心感につながるメリット
2 提案事業の内容
<ul style="list-style-type: none">・対象地を以下の 3 つにゾーニングした未来の振興団地のモデルケース<ul style="list-style-type: none">①作家やアーティスト、研究者向けのアートインレジデンス②大屋根を設置したイベントスペースとサテライトオフィス③グラウンド・対象地を以下の 3 つに区分した利活用<ul style="list-style-type: none">①宅地分譲地②商業施設（地区の日用品調達として）③開発等はしない。・子育て世帯向け移住施策用住宅・子育て支援賃貸住宅・敷地一体を住宅地とする。・住宅地と別機能との併用（企業誘致、運動施設、商業施設など）
3 事業方式
<ul style="list-style-type: none">・（住宅地の場合）民間事業者へ土地を売買（条件付き公売）し、民間による開発
4 事業アイデア実現への条件・課題・懸念事項
<ul style="list-style-type: none">・商業施設は、立地的に経営が難しい。・町の東西均衡化のため、東部エリアの人口増加を優先してはどうか。・（住宅地の場合）業界内では、1～2年で地価が下がると言われており、タイミングを逃すと可能性を失う。・土地利用の方針及び土地利用計画図の決定・インフラ環境の整備

- ・公共交通機関増便を望む。
- ・葉山地区は閑静な住宅地なので、地域内に事業所が進出することに対する既存住民の理解を得るのが困難ではないかと感じる。
- ・子育て世代（20～30歳代）の取り込みにより、地域住民の年齢バランスの保持を図る。
- ・住宅の付加価値が必要。
- ・スマートシティや団地の住み替えなど、住民が循環する仕組みの検討が必要

5 町に期待する支援や配慮してほしい事項

- ・インフラ整備など、町のサポートは必須
- ・子育て支援賃貸住宅や移住住宅とした場合には、家賃差額分の補助制度がほしい。
- ・賃貸住宅とした場合は、のちに自分で家を建てるよう誘導するため、入居条件を「子どもが中学生まで」などといった条件設定が必要

6 事業アイデアによる波及効果、地域への貢献

（住宅地の場合）

- ・利府町総合計画に掲げる人口増加を目指す目標に貢献できる。
- ・東西均衡化につながる。

7 整備費、維持費における町負担の削減方法

- ・国の補助金活用
- ・整備後は、土地及び住宅の賃貸借料等の収入を見込む。
- ・人口増による税収入の増加

5 まとめ

今回のサウンディングにより、実施事業を始め、事業方式や町負担の削減方法等に対し、様々なご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、関係部署との検討を重ね、利活用方針を定める予定です。