

東京大学果樹園跡地活用等における方向性のとりまとめ

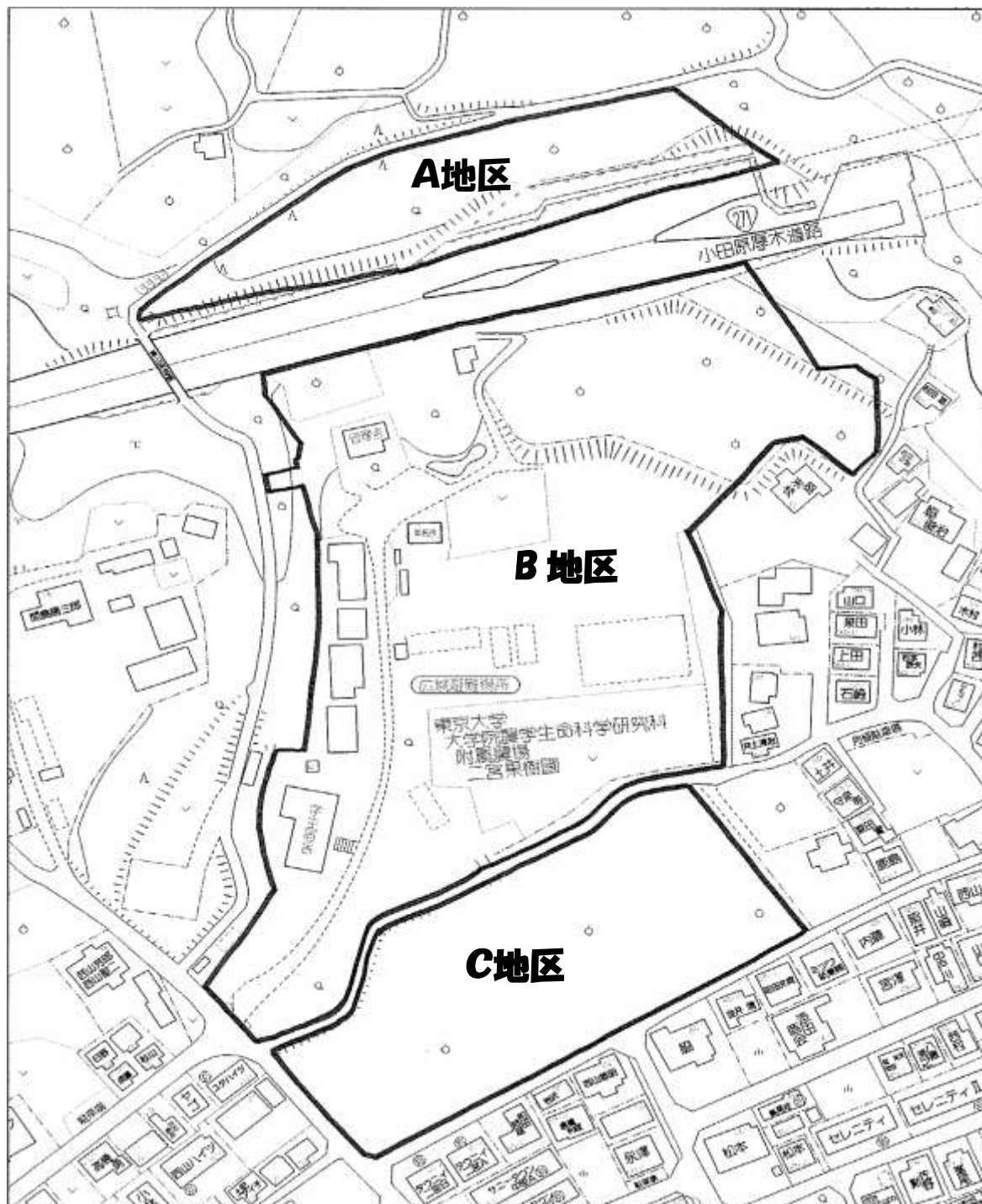
(案)

修正版

平成27年2月 日

二宮町東京大学果樹園跡地活用等検討委員会

【 東京大学果樹園跡地の概要 】



- 所在地 中郡二宮町中里518番地
- 面積 37,625.21 m²
 (内訳) 上記区域図A地区 4,298.67 m²
 " B地区 24,861.09 m²
 " C地区 8,465.45 m²
- 地目 学校用地
- 都市計画 市街化調整区域

1. はじめに

二宮町東京大学果樹園跡地活用等検討委員会は、平成24年度に二宮町が取得した東京大学果樹園跡地に係る将来的な土地利用構想を検討し、将来的な土地利用がなされるまでの暫定的な土地利用に関することについても、併せて検討することを目的に平成24年11月9日に設置されました。

設置以降、10回にわたり検討委員会を開催し、有効的な土地利用について町の現状と課題を多角的に検討し、今後の本格利用に向けての協議すべき方向性が示されたので、以下のとおり報告をいたします。

2. 検討の背景

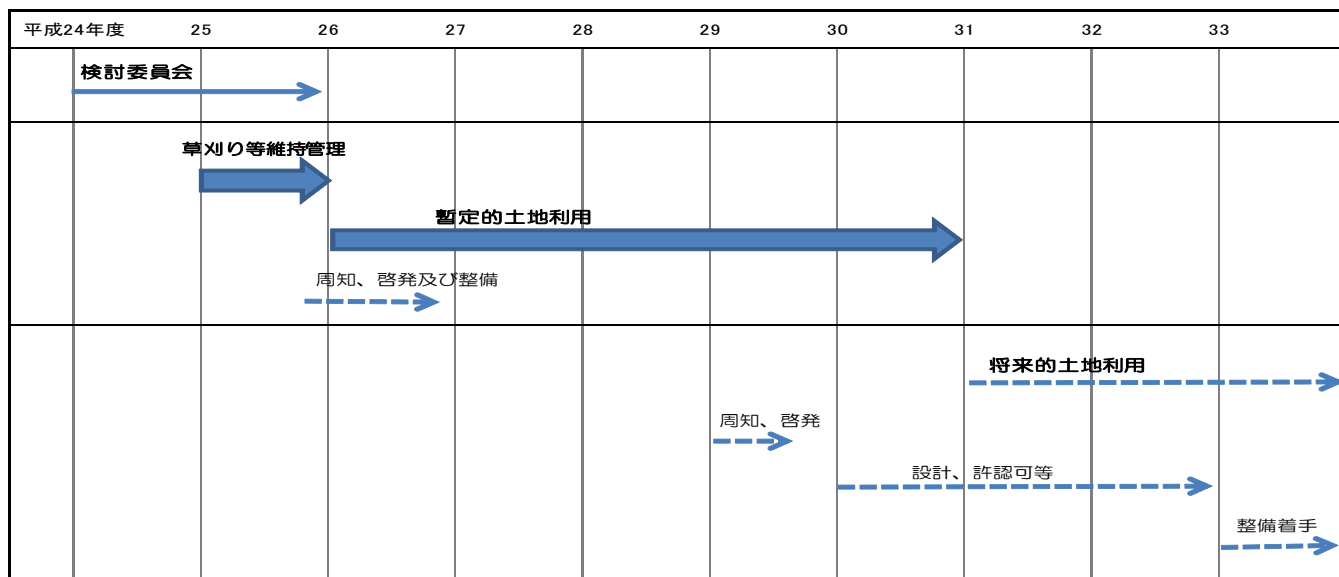
東京大学二宮果樹園は、1926年（大正15年）から2008年（平成20年）までの82年間にわたり教育研究の場として、また、周辺地域との調和を図った町民の憩いの場として、広く町民に親しまれてきました。

果樹園の閉園にあたり、東京大学より土地の売却について打診があり、町の中心にある一定規模の広大な土地であり、将来にわたって有効な土地利用が可能で、現在、町が課題としている「公共施設の老朽化」や「北口駅前広場の整備を含む駅周辺の交通環境の整備」など、様々な事由に対応する場合に活用可能な土地であり、長年にわたり、周辺地域との調和を図り、町民の憩いの場となっていたことも考慮し、取得に踏み切った経緯であると説明がありました。

そのような背景を踏まえ、検討にあたっては、協働のまちづくりを進める観点からも町民と町が一緒になって土地利用を考える必要があるため、町民意見募集の結果を念頭に検討を行いました。

3. 検討経過

町の厳しい財政状況や町民参画の観点から暫定的な土地利用と将来に向けた本格的な土地利用に分けて検討を行い、暫定利用は平成30年度までの5年間としました。



第1回から第6回までの検討委員会では、当面の維持管理の方法と5年間の暫定利用について検討を行いました。

また、第7回、第8回の検討委員会では、町の公共施設再配置に関する基本方針と町の現状・課題が町から示され、検討を行いました。

(1) 第1回検討委員会

日時 平成24年11月9日(金) 午前10時30分～11時55分

- 内容 (1)経緯と現状について
 (2)町民意見募集の結果について
 (3)今後の予定について

(2) 第2回検討委員会

日時 平成24年12月26日(水) 午前10時～11時45分

- 内容 (1)土地利用の方向性について
 ・ボランティアによる維持管理
 ・暫定利用及び将来利用の方法

(3) 第3回検討委員会

日時 平成25年1月29日(火) 午後3時～4時15分

- 内容 (1)土地利用の方向性について
 ・維持管理の方法
 ・暫定利用における企業等への貸出

(4) 第4回検討委員会

日 時 平成25年3月8日(金) 午後2時~3時45分

内 容 (1)平成25年度維持管理について
・ボランティアによる草刈りの実施
(2)暫定利用における貸出募集について

(5) 第5回検討委員会

日 時 平成25年4月26日(金) 午前10時~11時45分

内 容 (1)平成25年度維持管理について
・ボランティアによる草刈りの募集
(2)暫定土地利用について

(6) 第6回検討委員会

日 時 平成25年7月12日(金) 午後3時~4時30分

内 容 (1)平成25年度維持管理について
・ボランティアによる草刈りの結果
(2)暫定土地利用について
・貸出の募集方法

(7) 第7回検討委員会

日 時 平成25年12月16日(月) 午後3時~4時40分

内 容 (1)維持管理(草刈り等)ボランティア活動について
(2)暫定土地利用について
(3)二宮町公共施設再配置に関する基本方針について

(8) 第8回検討委員会

日 時 平成26年5月21日(水) 午後2時~3時

内 容 (1)貸付公募型プロポーザルの結果報告と今後のスケジュールについて
(2)A地区の貸出について
(3)町の課題について

(9) 第9回検討委員会

日 時 平成26年9月1日(月) 午後3時~4時

内 容 (1)A地区の貸出募集の結果について
(2)将来土地利用の方向性について

(10) 第10回検討委員会

日 時 平成27年2月

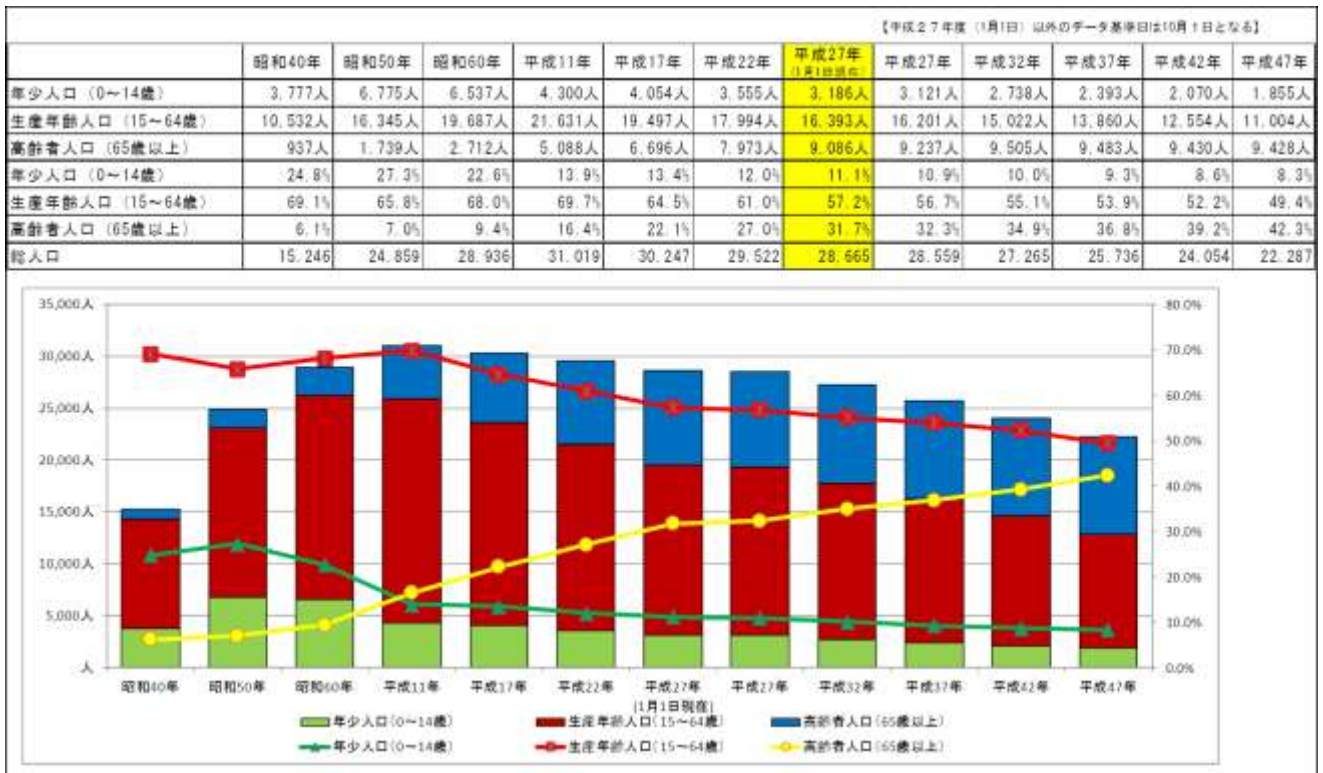
内 容 (1)検討委員会の報告書(案)について

4. 町の現状と課題

第8回検討委員会で町から示された町の現状と課題については、次のとおりです。

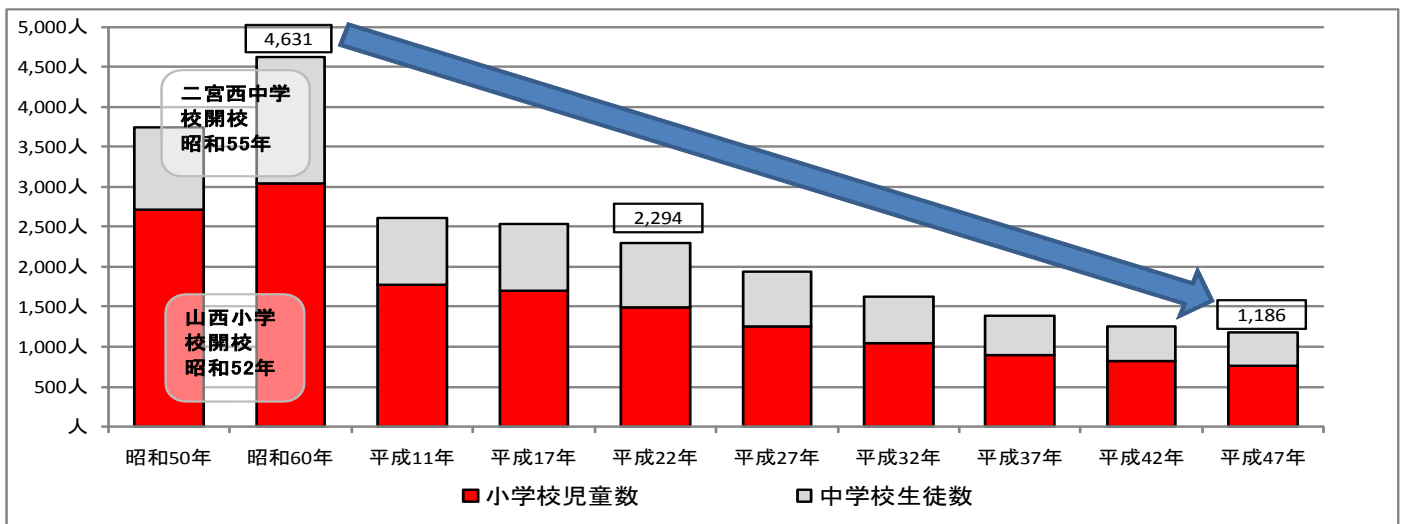
(1) 人口について

平成11年をピークに減少傾向であり、平成25年度に策定した第5次二宮町総合計画で示した人口推計とほぼ同程度で推移しています。



また、小中学校における児童・生徒数も昭和60年に比べ、平成22年には半減、更に、平成47年には昭和60年と比較すると、約1/4まで減少すると予測されています。

	昭和50年	昭和60年	平成11年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
小学校児童数	2,717人	3,043人	1,773人	1,703人	1,494人	1,253人	1,050人	901人	814人	767人
中学校生徒数	1,031人	1,588人	841人	830人	800人	684人	573人	492人	444人	419人
児童生徒数合計	3,748	4,631	2,614	2,533	2,294	1,937	1,623	1,393	1,258	1,186

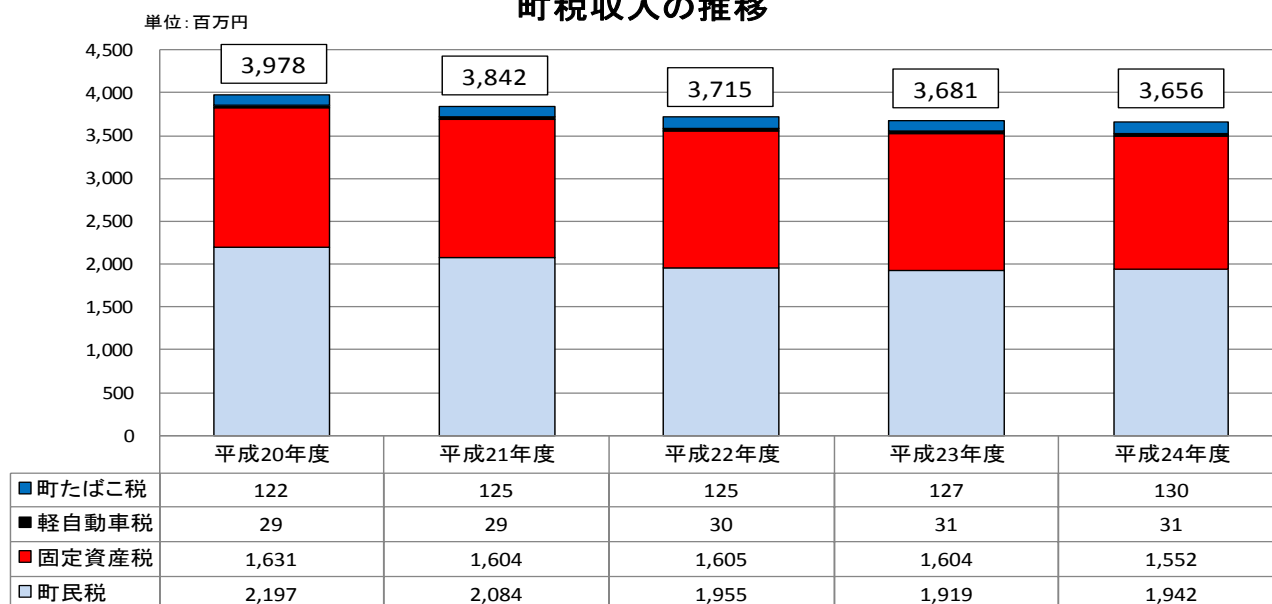


(2) 財政状況について

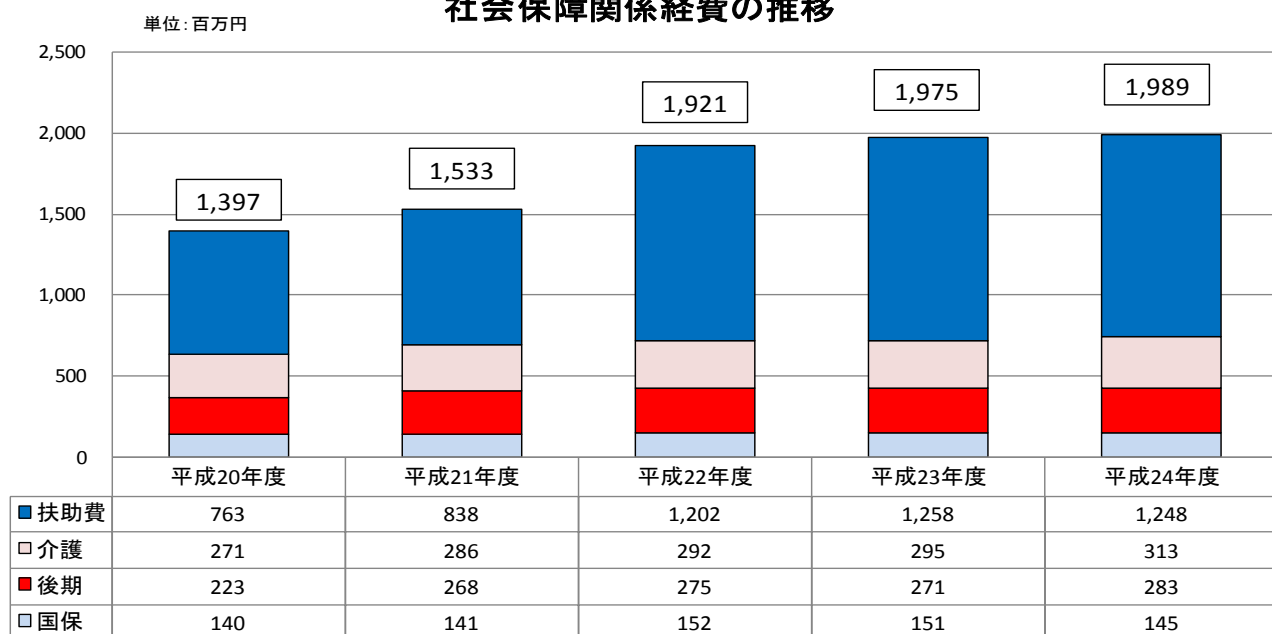
町税収入は平成20年度に比べ、平成24年度では約10%減少しており、今後も、人口減少に併せて、町税収入は減少することが予測されます。

一方、社会保障費関係経費は年々増加傾向にあり、平成20年度と比べ、平成24年度では、約40%も増加しており、今後も増加すると予測されます。

町税収入の推移



社会保障関係経費の推移



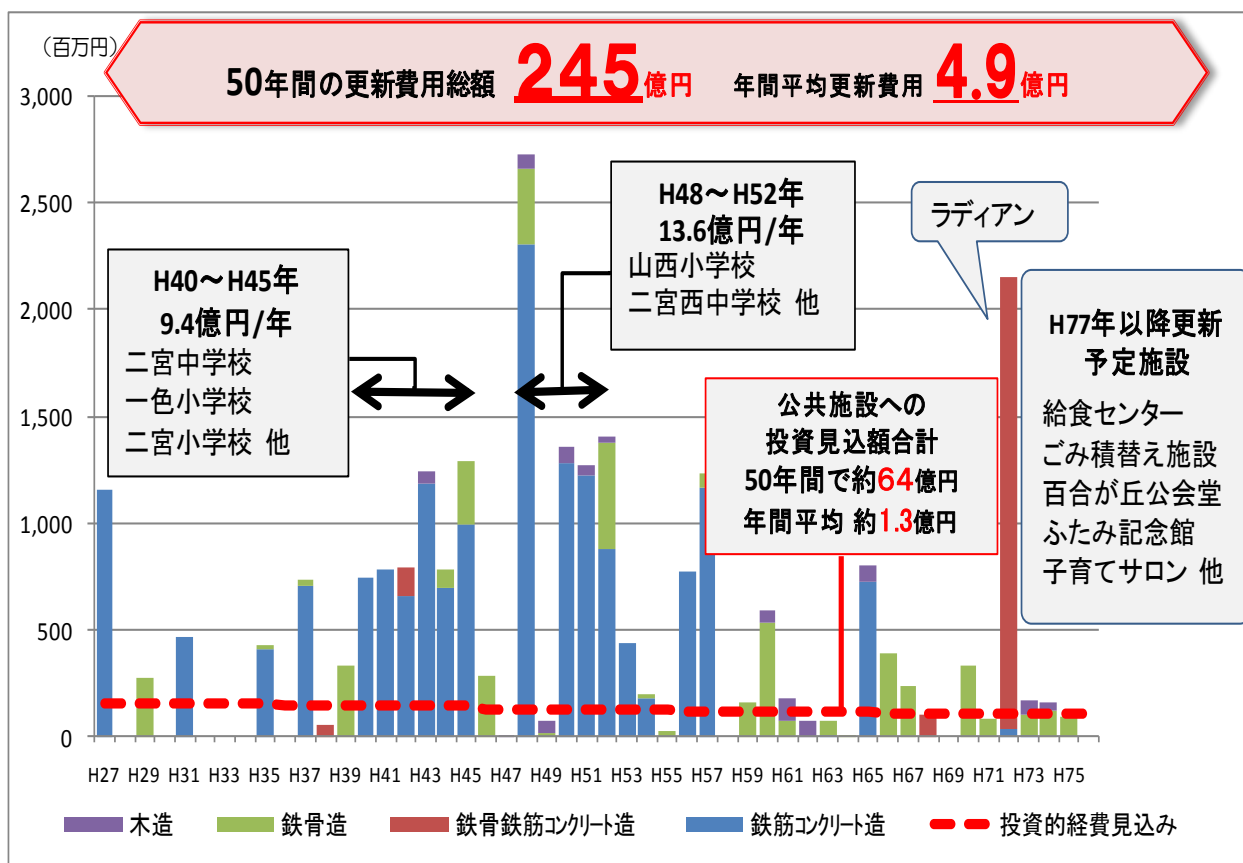
(3) 公共施設について

町が保有する公共施設は65あり、そのうち、一般的に建築物の寿命とされている30年以上のものが約65%を占め、また、新耐震基準（昭和56年以前）が適用される以前の建築物が約70%で、11%が耐震診断未実施となっています。

現状のまま公共施設を保有し続けた場合には、平成45年には築30年以上を経過する建築物が95%まで増加します。

全ての施設の耐用年数を60年と設定した場合、今後50年間の更新コストは245億円（年平均4.9億円）となる一方、準備可能な更新経費の推計は64億円（年平均1.3億円）であり、大幅な財源不足になると推計されます。

特に二宮中学校や一色小学校などの建替えが集中する平成40年から平成45年では年平均9.4億円、山西小学校などの建替え時期を迎える平成48年から平成52年では年平均13.6億円の建替え費用が必要となる推計となっています。



(4) その他の個別事業について

- ・北口駅前広場の整備を含む駅周辺の交通環境の整備

北口駅前広場は、町道27号線の拡幅工事の完成に併せて暫定整備工事を行い、釜野方面から終日車両が進入できるようになりました。

しかしながら、用地の買収や駐車違反車両の増加、集中する公共施設のあり方など、多くの課題が残っています。また、路線バスのルートとなっていることから、歩行者等の安全面や駅周辺の混雑解消などにおいても、駅周辺の交通環境の整備が課題となっています。

- ・百合が丘保育園の老朽化を含む保育環境の整備

人口減少と少子高齢化が進む中で、核家族化の進行や共働き世帯の増加等により、一時的に保育ニーズが高まっているのが現状です。町でも、これまで年度当初の待機児童はありませんでしたが、今後、待機児童の発生が見込まれています。

将来的には年少人口が減少することは避けられませんが、一時的な保育ニーズに対応するために、効率的かつ柔軟的な対応策が求められています。

また、百合が丘保育園については老朽化が進んでおり、立地条件を含めた検討が必要な状況にあります。

- ・旧国立小児病院跡地の利活用

町は、東京大学果樹園跡地の他、旧国立小児病院跡地も取得しており、未利用町有地の利活用を総合的に検討する必要があります。

5. 検討内容

(1) 暫定的な土地利用について

当該土地の本格利用には、今後のまちづくりの方向性と町民意見との整理、社会情勢の動向や財政面等から5年間協議を持って進めるとの判断から、その間においては以下のとおり暫定に利用することとしました。

1) 維持管理について

A地区とB・C地区は現状の土地利用や周辺環境が異なることから、切り離して考えて行くこととしました。維持管理については、町民に東京大学果樹園跡地の存在を広く知ってもらい、関心を持ってもらう必要があることから、ボランティアを募集して草刈りなどを実施することとしたほか、ボランティアによる維持管理だけでは限界があるため、町として継続的に予算確保をし、適正な維持管理に努めることとしました。

2) 貸出しについて

維持管理に係る町の負担を軽減することを検討する中で貸出しを行うことが提案され、B・C地区は、社会貢献として企業等を対象に、公募型プロポーザルによる募集を行うこととし、A地区については、周辺農地への影響や接道する農道利用者への影響に配慮することを条件に入れ、公募による貸し出しを行うこととしました。

(2) 将来的な土地利用について

・町の課題や町民意見等を踏まえ、以下の項目について検討を行いました。

1) 公共施設の統廃合

町の公共施設の老朽化は全国的な平均よりも高い水準にあり、大規模改修や建替え等を集中的に行わなければならない時期が迫っている状況にあります。課題にもあるように、今後の人口減少や少子高齢化に伴う財政状況を考えると、効率的な公共施設の統廃合や複合化が不可欠な状況です。

東京大学果樹園跡地を移転用地や代替用地とすると、行政施設や貸館施設、教育施設等の公共施設の統廃合・複合化が可能になると考えられます。

公共施設の統廃合を行う場合には、同跡地の有効利用がキーポイントとなると考えられますので、慎重に進めて行く必要があります。

2) 農園・公園・イベント広場

町民意見募集結果の中で、最も多くの意見があったのが、農園、公園としての利用になります。

農業公園やイベント広場としての利用は、整備費や維持管理費といった財政面や災害時における避難場所等を考えると、優位性があります。

しかしながら、全町的な視点では、公園については吾妻山公園やせせらぎ公園、4月にオープン予定のラディアン花の丘公園など大規模な公園は既に整備されており、災害時の避難場所についても、町内の小中学校を拠点に一定規模が確保されているため、投資効果を分析し、慎重に進めて行く必要があります。

6. 今後の利用に係る方向性

暫定的な土地利用については、検討委員会において検討した内容を基に、既に貸し出しを実施しており、平成31年までの利用が決定していますが、貸出区域が一部に限られ、その貸出区域も常時使用している状況ではないため、貸出を行っていない部分の維持管理は町が行っている状況となっています。

一方、本委員会が当初想定していた企業等の社会貢献を主体とした公募による貸し出しは、募集の結果、企業からの応募はなく、町の審査の結果、一部分の貸出となりました。追加の貸し出しを行うのであれば、新たな手法の検討が必要であると考えます。

将来的な土地利用については、二宮町の人口推計や今後の財政見通し、公共施設の置かれた状況などを考えると、新たな施設を整備することは困難であり、現状ある施設の経常的な維持管理経費を削減するために、町内の中心に位置する広大な土地である、東京大学果樹園跡地をどの様に有効利用するかという視点が重要となります。

町の現況と課題については、「4. 町の現状と課題」にまとめたとおりですが、今回の検討において、最大の課題となる事項として公共施設の統廃合があげられます。町では二宮町公共施設再配置に関する基本方針で公共施設の三原則を定めており、新規整備

は行わないこととなっており、施設の更新は複合施設とし、施設総量（面積）を縮減することとしています。

公共施設の統廃合のイメージとしては、行政施設や貸館施設、教育施設など様々な公共施設の移転やそれに伴う代替用地等が考えられます。しかしながら、町民の中でも、この課題に対する共通認識は出来ておらず、問題意識が浸透しているとは言い難く、具体的な検討を進めていくには、相当な時間を要すると考えられます。

特に、一つ一つの施設ごとに考えると、それぞれに利用者があり、また、施設の持つ本来の役割だけでなく、地域コミュニティに果たしている役割など、町の財政的な観点も含め、多角的・総合的な視点から十分調査し、出来るだけ多くの町民の方々の意見を踏まえながら、個別の施設ごとではなく、町全体の問題として、慎重に議論する必要があります。

また、A地区とB・C地区では土地利用の観点から性格が異なることにも留意が必要であると考えます。A地区は道路の接道や隣接農地への影響などを考えると、農地としての利用が相応しいと思われ、用地の整理や財源の確保の観点から、長期的な貸し出しや売却についても、検討を進める必要があると考えます。

いずれにしても、東京大学果樹園跡地の活用は今後のまちづくりの核となるものであり、将来を見据えたまちづくりのために、専門的な観点からの調査が必要不可欠であると考えます。都市計画などの専門的な調査を行うと伴に、将来的な人口や財政、公共施設の状況等を具体的に示しながら、早期に目指すべき町の方向性について明確に示し、町民を巻き込んだ議論が必要であると考えます。

東京大学果樹園跡地活用等検討委員会設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、東京大学果樹園跡地活用等検討委員会の設置、組織及び運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(設置)

第2条 本町における東京大学果樹園跡地利用等（以下「東大果樹園跡地」という。）に関し必要な事項を検討するため、東京大学果樹園跡地活用等検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第3条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 東大果樹園跡地に係る将来土地利用構想に関すること。
- (2) 前号に基づく将来土地利用がなされるまでの暫定土地利用に関すること。
- (3) その他町長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第4条 委員会は委員13人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 公募の有識者
- (2) 公募の町民
- (3) 地元地域の代表者
- (4) 関係機関
- (5) 前各号に掲げる者のほか、その他町長が必要と認める者

3 前項第4号に掲げる委員については、委員会に代理人を出席させることができる。

(報償費)

第5条 委員が委員会に出席した場合は報償費を支給する。

2 前項に規定する報償費は、出席に応じ、予算の範囲内で支給する。

3 委員のうち、前条第2項第4号に掲げる委員に対しては第1項に規定する報償費は支給しない。

(委員の任期)

第6条 委員の任期は、東大果樹園跡地の今後の利用に係る方向の取りまとめ及び報告終了までとする。

2 委員に欠員が生じた場合には後任者をもって充てる。

(会長及び副会長)

第7条 委員会には、会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第8条 委員会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で可決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会議の傍聴は、委員会の決定をもってできるものとし、その要領は別に定める。

(意見の聴取)

第9条 会長は、会議の運営上必要があると認められるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、政策部企画政策課で処理する。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営等に必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成24年11月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

東京大学果樹園跡地活用等検討委員会委員名簿

No.	氏 名	選 出 区 分	備 考
1	村山 邦夫	有識者	1号 副会長
2	中村 伸吾	有識者	1号
3	池田 雅男	神奈川県湘南地域県政総合センター企画調整部長	4号
4	高橋 徹	神奈川県平塚土木事務所 計画建築部長	4号
5	長尾 秀美	二宮町副町長	5号 会長
6	安藤 宏孝	二宮町総務部長	5号
7	簗島 喜好	中里地区	3号
8	平吹 幸子	中里地区	3号
9	明石 敬史	一般公募	2号
10	石坂 一夫	一般公募	2号
11	神保 智子	一般公募	2号
12	高見 利和	一般公募	2号
13	武井 健一	一般公募	2号
前 委 員	川島 孝之	神奈川県平塚土木事務所 計画建築部長	4号
	安部 健治	二宮町総務部長	5号
	宮戸 健次	二宮町副町長	5号