

第5回

福岡県立山田高等学校跡地利活用推進協議会

～跡地利活用の方向性について～

平成30年6月19日(火)

 株式会社 協和コンサルタンツ

・ 跡地利活用敷地の情報整理



【周辺地域の現況】

敷地は上山田地区に位置している。敷地南側、グラウンド利活用ゾーンは高台に位置しており国有林に接した静かな環境である。北側は国道322号線に面し住宅地が広がっている。東側は嘉麻赤十字病院に隣接している。周辺にはコンビニや商店、飲食店等が存在し、公共施設も充実している。敷地の正面には嘉麻市バスの停留所もあり公共交通の環境も整っている。

項目	
道路	・国道322号線 ・市道
公共施設	・嘉麻市役所山田庁舎 ・支所建設予定地 ・生涯学習館 ・嘉麻市立図書館 ・市民センター、ホール ・小学校 ・中学校
その他施設	・コンビニ ・金融機関 ・病院 ・郵便局
公共交通	・嘉麻市バス停
インフラ	・上水道 ・電気

・ 嘉麻市人口ビジョン・総合戦略

- 基本目標1 生まれ育った若者たちが定住したくなるよう、安定した雇用を生み出す
- 基本目標2 「嘉麻市に住みたい！」と思える魅力あるまちづくりを行う
- 基本目標3 若い世代が安心して結婚・出産・子育てすることが出来る、切れ目のない支援を行う
- 基本目標4 生活の利便性が高く、安心・安全なまちをつくり、地域と地域を連携する

主なキーワード

- ・企業誘致促進・支援による新たな雇用の創出
- ・人口減少等を踏まえた既存ストック等の適切なマネジメント
- ・若年世帯の定住促進と子育て世帯が安心して産み育てられる環境の整備

・ 分譲宅地の状況と助成金

跡地利活用敷地周辺の住宅分譲地の売れ行きを確認したところ、上山田小学校下及び長野保育所跡の分譲宅地は短期間で完売しており、現在市が分譲している宅地はない。また、「嘉麻市転入者等住まい応援交付金制度」も実施しており問い合わせもあっている。

・ その他

ワークショップの結果から「公園・広場・キャンプ場」の提案が1番多かった。次いで多く提案されていたのが「住宅地、分譲地、売却」、「公民館・集会所・コミュニティ」であった。

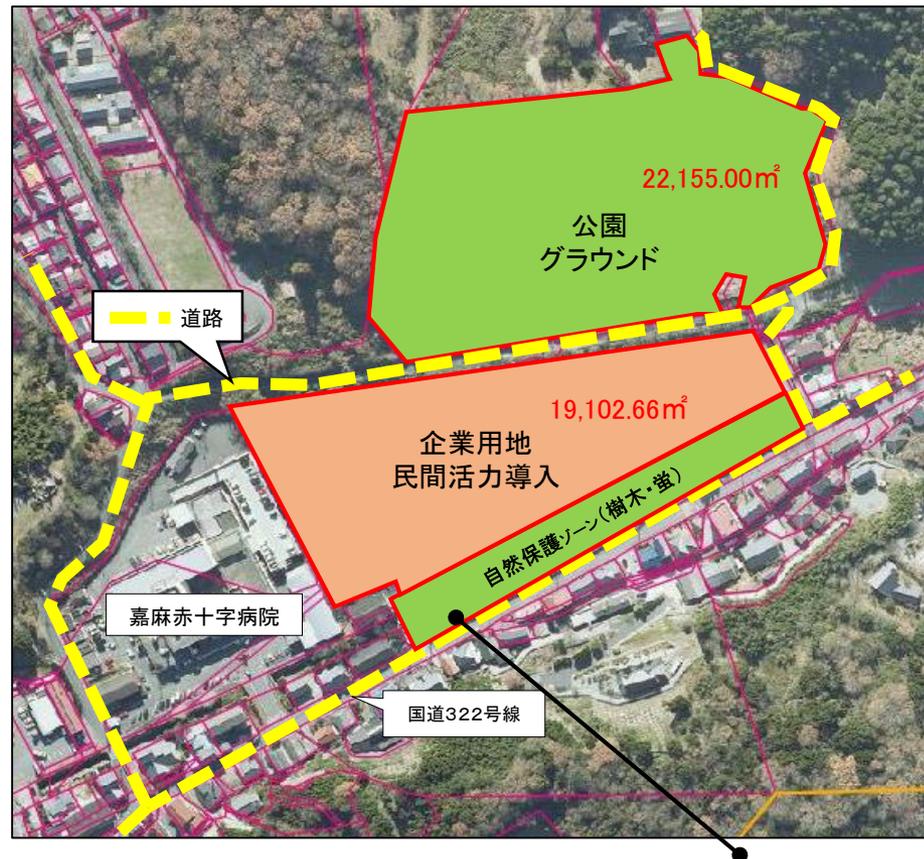
A案 雇用創出プラン

【概要】

地域の雇用創出を目的に企業誘致、民間活力の導入を図る。また、国営・県営施設の誘致を目指す。グラウンド利活用ゾーンも陥没の対策工が実施できれば企業誘致の用地として活用する事が可能である。

【理由】

嘉麻市人口ビジョン・総合戦略において生まれ育った若者たちが定住したくなるよう、安定した雇用を生み出すための具体的施策が挙げられており、嘉麻市内における安定した雇用の創出も課題となっている。嘉麻赤十字病院に隣接していることから、病院関連施設や工場の誘致が考えられる。また、国営や県営の施設を誘致する事も考えられる。雇用の創出が生まれることで流入人口の増加も期待でき定住促進にも繋がる。



※サワラテ川沿いは現在の広場を活かし、記念公園及び環境保護ゾーンとして整備。

【事業効果】

- ・法人税収入増が期待できる。
- ・雇用が発生する。
- ・流入人口の増加と雇用が発生することによる定住促進が期待できる。
- ・地域商業への経済効果が見込める

【課題点】

- ・(共通)陥没地の調査等が必要
- ・国道322号線の交通渋滞が予想される。
- ・日赤と隣接しているため使用用途が限られる。
- ・必ず誘致が見込めるとは限らない。企業の進出がなかった場合雑種地となったままになる。

B案 多目的運動広場・公園プラン

【概要】

市民憩いの場としての公園・多目的運動場を整備。

【理由】

嘉麻市内には遊具等のある大きな公園や芝のあるグラウンドがなく、市民、地域住民憩いの場として利用されることが考えられる。山田会場開催分のワークショップにおいては公園の整備が多数提案されており、第2次嘉麻市総合計画や地域整備基本計画においては子育て環境の整備が挙げられている。また、時代の流れに沿った他の用途への活用変更も比較的容易である。



※サワラテ川沿いは現在の広場を活かし、記念公園及び環境保護ゾーンとして整備。

【事業効果】

- ・交流人口増加が増える。
- ・近隣の自然と一体的な整備ができる。

【課題点】

- ・維持管理費がかかる
- ・(共通)陥没地の調査等が必要
- ・市の収入は見込めない

C案 定住促進プラン

【概要】

嘉麻赤十字病院を核とした住環境の整備を図る。定住促進の分譲住宅、近隣住民憩いの場としての公園・グラウンド等を整備。定住促進は嘉麻赤十字病院と隣接する利点を活かし、民間の高齢者マンションや介護施設の誘致も視野に入れながら検討する。グラウンド利活用ゾーンも陥没の対策工が実施できれば住宅地としての活用も可能である。

【理由】

山田地域において分譲を行った「上山田小学校下の分譲地」及び「長野保育所跡の分譲地」が短期間で完売となったことや、山田会場開催分のワークショップにおいて分譲地について上位の意見として挙がっていることから分譲地のニーズは高いと考えられる。また、嘉麻市地域整備基本計画において、子育て・定住促進が基本的な方針となっている。



※サワラテ川沿いは現在の広場を活かし、記念公園及び環境保護ゾーンとして整備。

【事業効果】

- ・定住人口増加が期待できる。
- ・市民税及び国からの交付税収入増が期待できる。
- ・地域の商店や病院にとって相乗効果が見込める
- ・地域商業への経済効果が見込める
- ・病院と隣接していることがメリットとなる。

【課題点】

- ・(共通)陥没地の調査等が必要

【まとめ】

A案、B案、C案3つの案を提案させていただきました。ここからさらに現状を踏まえて検討を行った結果、C案の「定住促進プラン」をおすすめしたいと考えています。

理由としまして、まずは、「病院の隣に立地している」という「立地条件」のメリットを3つの案の中で最も活かす事ができることです。家の近くに病院があるという安心感は大きく、この土地を住宅地とした場合、他の土地と比較してこの土地の大きな魅力になると考えます。

また、「市の収入の観点」からみると、「多目的運動広場・公園プラン」では、残念ながら維持管理費がかかるものの、大きな収入は見込めないのが現状です。「雇用促進プラン」で企業が来てもらうことも法人税等の収入につながりますが、国や県営等の施設が来て、一般企業の進出でなかった場合は、税収増加は期待しにくいと考えます。定住促進でそこに住んでもらった場合、市民税、固定資産税や国からの交付税等において一定の収入増が期待できると考えます。

そして最後に、「実現までの期間」と「ニーズ」です。「雇用促進プラン」の場合、この場所に進出する企業や、国・県等に最終的な判断をゆだねることとなります。これまでの10年についても、嘉麻赤十字病院の建て替え予定地として交渉をされてきた経緯がありますが、最終的に病院の判断で白紙に戻ってしまっています。最終的にはこの土地に進出するかどうかについては企業等の判断となります。また、隣に病院があり、住宅に囲まれていることから、騒音の問題等の関係から業種が限られたりすることや地元住民の反対等についても考えてお

かなければなりません。そうなった場合、校舎は除却されたとしても、空き地がそのままになってしまっているという、これまでの10年と同じ状況が続く可能性がないとは言いきれません。反面、近年販売を行った山田地域内の旧大橋小学校跡地の「望が丘」、上山田小学校下の「ふれあい広場」、旧長野保育園跡地の「長野深見」3つの分譲地や地域は異なりますが、稲築地域の分譲地「なつきが丘」については完売しており、分譲地に対するニーズも高いと判断できます。

これらの状況から判断して、C案の「定住促進プラン」が、現在の山田地域、特にこの山田高等学校跡地に最も適していると考えています。