

今津地域市有地活用方針（案）

平成26年1月

高 島 市

I 対象市有地の概要

- (1) 市有地の位置：高島市今津町日置前地先
(今津総合運動公園に隣接する北側の農地)
- (2) 市有地の規模：面積 29,165㎡ (24筆)
- (3) 市有地の状況
 - ①非線引都市計画区域で用途地域未指定（都市計画）
 - ②農業振興地域農用地区域（青地）

II 周辺環境

隣接する今津総合運動公園（都市公園）は、市民のスポーツ振興、健康づくり、憩いの場として利用され、野球、テニス、ソフトボール、サッカーなどの競技や大会が可能な施設が集まっており、市内スポーツの拠点施設となっています。

本格的な競技や多様な種目の利用が可能な施設であることから、市内外を問わず利用され、最も多い年で20万人を超える利用者がいました。特に市外の利用者については、市内の宿泊施設等を利用される場合が多く相乗効果が現れています。

1. 今津総合運動公園の概要

- (1) 今津スタジアム（面積 13,500㎡ [両翼100m、中堅122m]）
- (2) サンルーフ今津（全天候型多目的施設）
(面積 2,880㎡ [66.4m×41m])
 - ・テニス4面 ・フットサル3面 ・ゲートボール4面
- (3) 多目的グラウンド
 - ①第1グラウンド（面積 13,000㎡ [約100m×120m]）
 - ・軟式野球1面 ・ソフトボール2面 ・サッカー1面 ・200mトラック
 - ②第2グラウンド（面積 26,000㎡ [約150m×150m]）
 - ・軟式野球 2面 ・ソフトボール 4面 ・サッカー 2面
 - ③第3グラウンド（面積 19,000㎡ [約110m×180m]）
 - ・軟式野球1面 ・ソフトボール2面 ・400mトラック
 - ・サッカー1面
 - ④山村グラウンド（面積 8,938㎡ [約100m×70m]）
 - ・少年野球 1面 ・ソフトボール 1面 ・少年サッカー 1面
- (4) 屋外テニスコート
 - コート数 10面（オムニコート）
 - ・シャワールーム 8部屋 ・クラブハウス ・ナイター設備
- (5) グラウンドゴルフ場
 - コース 全24ホール（天然芝コース）
- (6) ゲートボール場
 - ・屋内 2面 ・屋外 4面
- (7) 温水プール
 - 6コース
 - ・ベビープール ・ジャグジーほか

2. 施設の利用状況

当施設の近年の利用状況は、年間平均約18.5万人の利用者があり、施設別で最も利用が多い施設は、温水プールの5.1万人で、以下、多目的グラウンド（第1、第2、第3）の3.1万人、今津スタジアムとサンルーフがそれぞれ2.4万人、ゲートボール場が1.2万人、屋外テニスコートとグラウンドゴルフ場がそれぞれ1万人となっています。この他、遊具のある芝生広場の利用は約1.7万人となっています。

当施設の利用者数は、ここ3年はほぼ横ばいの状態ですが、多目的グラウンドの稼働状況を見ると、年間65日程度のフル稼働日があります。

施設利用者数一覧表

（単位：人）

施設名	平成22年度	平成23年度	平成24年度	合計
温水プール	52,592	47,591	51,867	152,050
テニスコート	11,270	9,989	9,165	30,424
サンルーフ今津	23,892	24,274	22,866	71,032
ゲートボール場	11,878	12,040	11,630	35,548
多目的グラウンド （第1、第2、第3）	33,985	28,012	32,573	94,570
山村グラウンド	4,867	4,351	4,271	13,489
今津スタジアム	26,305	24,513	22,658	73,476
グラウンドゴルフ	13,049	10,832	9,260	33,141
遊具広場、外周等	18,669	15,066	18,183	51,918
計	196,507	176,668	182,473	555,648

3. 駐車場の状況

利用者の駐車場については、全体で638台が駐車できます。今津スタジアムの駐車場は477台で、これが満車になるのは大きなイベント時のみですが、プールやサンルーフの位置から遠く、常時使用の多い北側の駐車場はしばしば満車になっています。

駐車場名	駐車可能台数	満車日数
今津スタジアム駐車場	477台	なし
温水プール駐車場	69台	年間約10日
ゆめの駐車場	92台	年間約20日
計	638台	

Ⅲ 市有地活用の視点

本市有地は、現況が農地（第1種農地）であり、多くの法的な制限を受けます。このため、農地以外の目的で使用するために、次の点に留意しています。

1. 都市公園の拡張（今津総合運動公園の施設整備または付帯設備）

土地購入時点で既に土地収用法第3条第32号の該当性の確認が得られていることから、農地法および農振法の手続きがいりません。

2. 農地利用

農地法では、市が農地を所有し、農業経営を行うことは原則出来ませんが、地方公共団体が公用、公共用に供する場合（研究や試験、学習などの目的）または市民農園等による活用を行う場合は、農地法や関連法令の手続きを行うことで活用が可能になります。

3. 土地収用法第3条該当事業

土地収用法第3条に規定する事業のうち学校や社会福祉施設、病院等、市役所等庁舎以外のもので、該当性の確認が得られたものであれば農地法および農振法の制限を受けません。

Ⅳ 社会的ニーズ

土地活用を図るうえで求められる事柄は、おおよそ次の点が挙げられます。

① 地域活性化

隣接する今津総合運動公園の集客力を活かし、地域の経済面で活性化するほか、地域内外を問わず交流の場として、市民が心身共に健康的で意欲を増進するために活用されることが求められています。

② 防災対策

避難者の収容や救援物資の保管・管理に適した施設が集積する今津総合運動公園に隣接することから、大規模災害時に多様な機能の発揮が期待されています。

③ 再生可能エネルギーの普及

東日本大震災後のエネルギー政策に対する国民の関心の高まりや、資源に乏しい本国における持続可能な社会システムの探求が加速的に進む中で、再生可能エネルギー法が施行され、経済活動としても再生可能エネルギーへの関心が飛躍的に高まっています。環境に負荷を与えないクリーンなエネルギーを推進しながら、経済面でも優位性が発揮できる再生可能エネルギーの導入検討につ

いて、市としても可能性を探る必要があります。

④ 安心して暮らせる社会のための基盤

少子高齢化の進展や弱者を社会全体で見守ろうとする機運の高まりを受け、本市においても様々な立場の市民が地域ぐるみで支え合い、助け合う関係をさらに強めていく必要があります。こうした社会構造を構築していくため、市有地が有効に活用されることが望まれています。

⑤ 市の財政運営の健全化

340を超える公共施設を保有する本市が、市民サービスの維持・増進を図るためには、効率的で無駄を省いた財政運営を行う必要があります。公共施設の整備や管理に将来負担をかけることがないように、整備費用の低減を図るとともに、後年の管理コストが増大しないことが求められています。

V 市有地活用方針

1. 整備方針と期待できる効果

本市有地は、敷地を分断するように流れる上郷川等の関係上、1つの目的で全面を使用するような土地利用が困難なことから、次に掲げる複数の用途を組み合わせた土地利用を行います。

(1) 太陽光発電施設

今津総合運動公園の各施設では、年間約1,100万円（平成24年度実績）の電力を使用します。このため、経済性や環境への影響に配慮しながら電力が供給できる太陽光発電施設（600kW程度）を整備し、電力の生産と消費を同一敷地内で行います。なお、発電した電力は、公園内の各施設の電力として供給しますが、電力の生産と消費の時間帯が異なることから余剰分が発生する場合は、系統連系のうえ売電することにより、発電施設の有効活用を図ることができます。

期待できる効果	
【管理運営コストの縮減】	
○ 今津総合運動公園の各施設へ電力供給を行うことにより、商用電力の購入量を削減し、施設管理コストの低減が図れます。	
電力使用量の削減効果：	<u>3,900千円相当</u>
・年間発電量：約585,000kWh（年間使用量 約586,000 kWh）	
・自家消費電力量 約270,000kWh（想定）	
○ 昼間に発電した電力のうち、施設で消費しない余剰分の電力は系統連系して売電するため、維持管理コストの縮減に充てられます。	
余剰電力の売電収入（使用電力料金と同額で試算）：	<u>4,600千円相当</u>
・余剰電力量 約314,000kWh（想定）	
※余剰電力量相当分を夜間に使用するため、電力供給事業者との売買電によりその調整を図ることができます。このため、必要電力量相当の電力の自給が可能となります。	
・合計	<u>8,500千円相当</u>
【災害拠点機能の強化】	
○ 広域避難所、物資総合集積拠点に指定していることから、災害時に商用電源を断たれた場合でも、太陽光発電時の電力供給が確保でき、防災機能が強化されます。	
【環境配慮への社会的責任】	
○ 再生可能エネルギー・クリーンエネルギーの普及推進や電力需要ピーク時の電気使用抑制などへの市の姿勢を表すことができ、環境教育にも生かすことができます。	

- 1) 年間電気使用量は、平成24年1月から平成24年12月までの電気（高圧）使用実績。
- 2) 電気料金の基本料金は、従来の取り扱いと変わりません。
- 3) 夜間は発電しないため、従来と取り扱いは変わりません。

管理方法	管理・運営方針
指定管理	- 太陽光発電施設は、都市公園施設として今津総合運動公園等の指定管理者に管理委託するものとして検討します。 - 電気設備の管理業務は、今津総合運動公園施設と一体的に扱うものとします。 - 管理運営コストは、20年間で40,000～50,000千円が必要と見込まれます。

(2) 分区園 (市民農園)

農村環境を利用して分区園（９０区画程度）を整備し、農作業等を通じた市民相互の、または、都市と農村の交流を促進するとともに、観光誘客の促進を図ります。

また全国には、農地を活用して健康の増進を図るほか、高齢者・障がい者の福祉施策に活用する事例も多く報告されています。こうした取り組みを通して、分区園の運営や管理に多様な市民が参画して、分区園が人と人との交流の場、高齢者や社会的弱者の活躍の場・社会との接点となるよう展開を図ります。

期待できる効果

【農村環境を活用した公園機能の拡充】

- 農村地域に囲まれた公園施設（分区園）の立地環境を活用して生産の喜びを提供できる場を設けることで、都市と農村の交流を促進する基盤となり、地域観光施設への波及効果が期待できます。（観光・商業・宿泊施設への誘導、滞在時間の延長）
- 観光関係事業者等による体験農場的な活用により、観光プログラムの拡充も期待できます。
- 分区園利用者への栽培技術指導や施設管理等による地域人材活用の促進が期待できます。
- 市民の家庭菜園利用などにより、余暇利用を促進できます。

分区園使用料収入（90区画×15,000円　想定）　　　　　　　　　： 1,350千円

【農地の多面的利用と多様な効果の発揮】

- 園芸活動を通じて心身の健康を保つ農作業の効果が認められてきています。また、社会的弱者の方の社会参加や就労に向けた準備の場として活用を模索できます。
（例）関西電力、大阪府、大阪市による農園管理を通じた障がい者の就労支援の取り組みなど

管理方法	管理・運営方針
指定管理	・ 利用料金方式により、分区を貸し出す際の利用料金を指定管理者が受け取り、その収入により分区園の維持管理を行います。 ・ 分区園の管理運営を通じて、そこで働く社会的弱者の社会参加を支援するプログラムを検討します。 ・ 空き区画は、施設管理の一貫として指定管理者が農作物等の栽培を行い、生産物を利用できるものとします。

（５）防災広場

災害から市民の生命を守るため、発災直後の避難場所の確保と復興に向けた中長期にわたる生活空間の確保を行うことは、自治体に課せられた責務です。今回の分区園または多目的グラウンドや駐車場の整備においては、緊急時直ちに必要な応急対策・復興対策のためのスペースを確保できるよう備えておくものです。具体的には、避難場所や仮設住宅の用地に転用できるような構造・配置とします。

２．配置計画および面積

敷地面積や河川の状況を考慮して、次の２案を作成しましたが、最終的な活用方策については、今後市民の皆様への意見聴取などを行い、用途を絞り込みます。

（Ａ案） 太陽光発電施設、分区園、駐車場

（Ｂ案） 太陽光発電施設、多目的グラウンド、駐車場

3. 概算事業費

施設の整備に要する概算費用については、A案、B案各々次のように考えています。

① A案（太陽光発電施設・分区園・駐車場）

（単位：千円）

内 容	事業費	財源内訳		備考 （特定財源）
		特定財源	一般財源	
土地購入代金	107,423	0	107,423	[取得済み]
測量・開発申請業務	17,900	14,000	3,900	合併特例債
実施設計業務 造成工事	55,290	52,000	3,290	
太陽光発電整備工事	263,549	294,000	15,272	
分区園整備工事	24,205			
駐車場整備工事	21,518			
計	489,885	360,000	129,885	

② B案（太陽光発電施設・多目的グラウンド・駐車場）

（単位：千円）

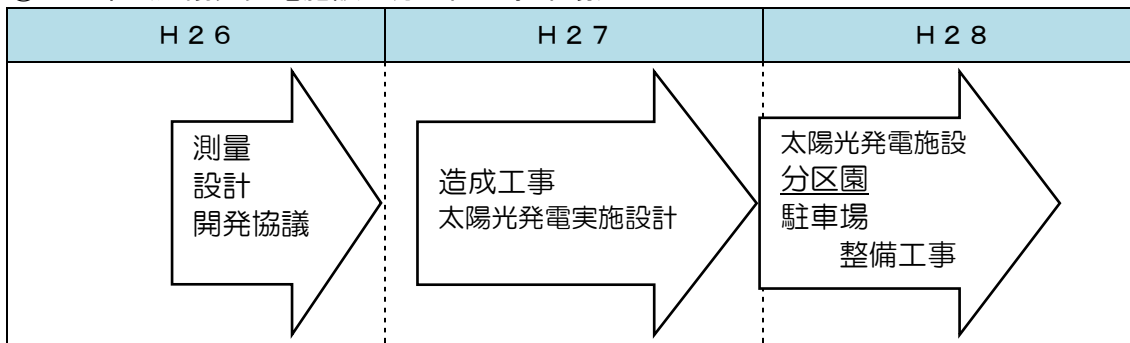
内 容	事業費	財源内訳		備考 （特定財源）
		特定財源	一般財源	
土地購入代金	107,423	0	107,423	[取得済み]
測量・開発申請業務	17,900	14,000	3,900	合併特例債
実施設計業務 造成工事	57,644	54,000	3,644	
太陽光発電整備工事	263,549	342,000	18,457	
多目的グラウンド整備工事	81,984			
駐車場整備工事	14,924			
計	543,424	410,000	133,424	

また、後年度の維持管理コストを考慮した施設整備後おおむね20年間の経費を次のページに示します。

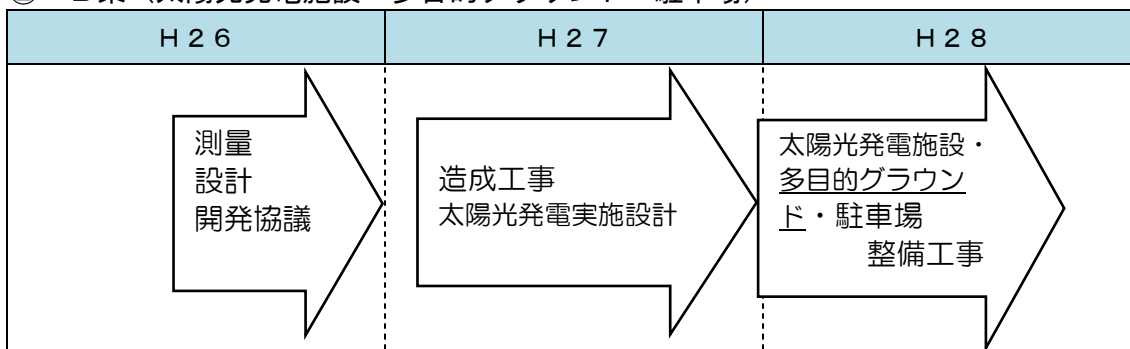
4. 整備スケジュール

市有地の活用に向けた施設整備については、3年をかけて計画的に進めます。

① A 案（太陽光発電施設・分区園・駐車場）



② B 案（太陽光発電施設・多目的グラウンド・駐車場）

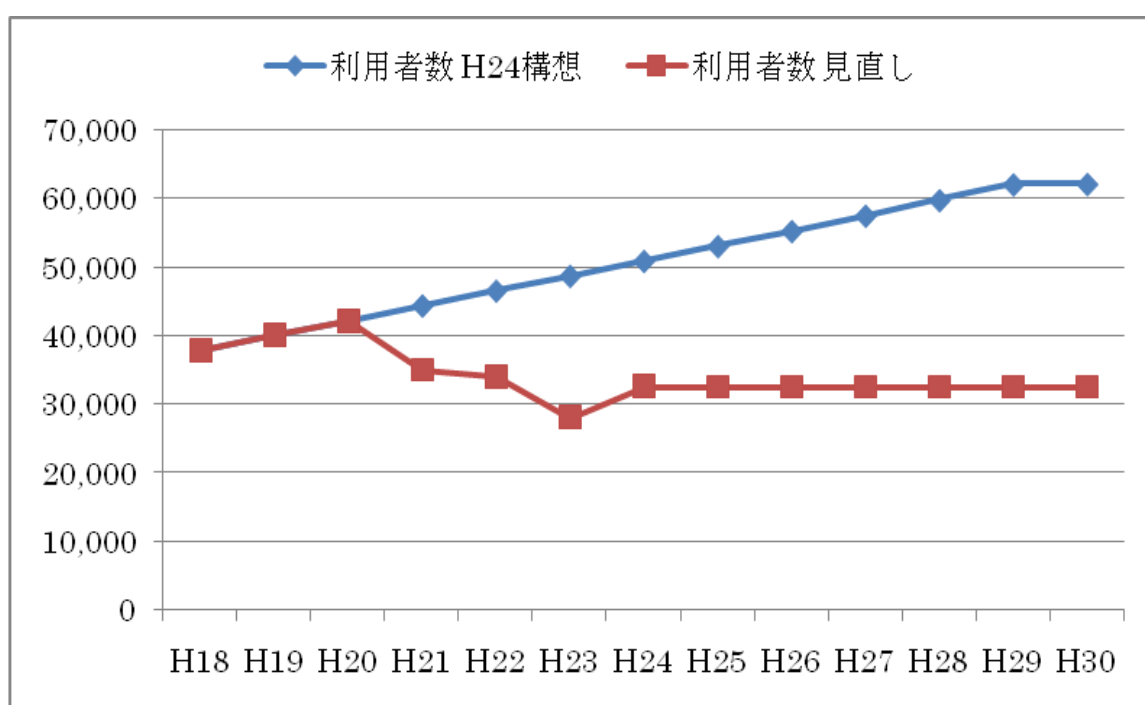


《参考》 グラウンド利用者の将来見込み

平成24年度に示された高島市今津総合運動公園サッカー場整備構想では、多目的グラウンドの利用者数を、平成18年度から20年度の推移をもとに、平成29年度には20,000人増の62,000人が利用すると予測を立て、既存グラウンドの許容人員を超える需要に対応するための新たな芝グラウンド整備が必要としました。

しかしながら、平成21年度からは利用者が減少し、平成24年度の利用者は平成20年度と比べ約10,000人減の32,573人となり、平成29年度の利用者数見込みを達成することがきわめて困難となりました。

第1～第3グラウンド利用者数の推移



年 度		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
利用者数	H24 構想	37,865	40,126	42,203	44,403	46,572	48,741	50,910
	見直し	37,865	40,126	42,203	35,016	33,985	28,012	32,573

年 度		H25	H26	H27	H28	H29	H30
利用者数	H24 構想	53,079	55,285	57,525	59,796	62,095	62,157
	見直し	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500