

市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査 案件情報シート

項目	内容
1 施設・土地名	2 大久保北部市有地
2 所在地	大久保町松陰石ヶ谷、松陰新田野田谷井ヶ谷ほか
3 土地概要	<p>(1) 面積（地目） 約 19ha（地目上、山林（約 11ha 保安林含む）田・畑（約 7.5ha）宅地、学校用地一部あり）</p> <p>(2) 土地利用の制約（区域区分及び用途地域等都市計画による制限、その他法令による制限、接道状況等） 市街化調整区域（全域）（S46.3 都市計画決定） 接道要件を満たしていない土地が多い。</p>
4 施設概要	平成 19 年 5 月に 2.7ha を明石北わんぱく広場として整備供用している。一時的に市民農園や市営キャンプ場として利活用していた場所もあるが、いずれも閉鎖した。
5 現状と課題	<p><現状></p> <p>有効活用が図れるよう検討を重ねてきたが、全体的な活用の方向性の取りまとめまで至っていない。現在は財政健全化の観点から、処分できる土地から売却する方針であるが、民間事業者等からのニーズはほとんどなく、長年処分ができていない。</p> <p>混在する民有地については、瓦用粘土の採掘、太陽光発電施設又は資材置き場等として利用されている。</p> <p>民間事業者から太陽光発電施設、物流センターとしての活用の相談があったが、具体化には至っていない。</p> <p>神戸西バイパスの延伸計画が大久保北部を通っている第二神明道路に接続する形で進められている。スケジュール等は未定で、ジャンクション機能のみの計画となっているが、側道整備によるアクセスの向上等波及効果が期待できる。</p> <p><課題></p> <p>全域が市街化調整区域であり、更地でなく接道要件を満たしていない土地が多い。民有地及び開拓農道（国有財産・県管理）と混在しており、境界未確定の土地が多い。森林法又は農地法の制限等課題が多い。</p> <p>国の施策としてコンパクトで効率的な都市構造への転換が求められているなか、市街化区域への編入は困難である。開拓農道の境界確定については、県により順次進められている。</p>
6 今後のあり方・方針	処分できる土地から順次売却する方針である。
7 対話したい内容	<p>当該土地の立地特性を活かした活用方策</p> <p>処分するために解決すべき課題の優先度</p> <p>市街化調整区域における土地の利活用例</p>

■添付資料

- ・位置図
- ・都市計画図