

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、本プロポーザルのみの設定条件とし、将来の業務（設計）実施の条件となるものではありません。

1 件 名

平成 28 年度旧上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託

2 履行期限

契約締結日から平成 29 年 3 月 22 日まで

3 履行場所

旧上瀬谷通信施設（瀬谷区北町ほか）

4 業務の概要

(1) 旧上瀬谷通信施設の現況

平成 27 年 6 月 30 日に米側から日本側へ返還された旧上瀬谷通信施設は、面積が 242ha と大規模であり、民有地、国有地及び市有地が混在しています。国有地と民有地はほぼ同じ面積でそれぞれ約 110ha あり、旧上瀬谷通信施設内の面積のほとんどを占め、混在している状況です。

民有地の多くは農振農用地であり、畑地を中心とする農地として利用されています。また、旧上瀬谷通信施設全体は市街化調整区域となっており、豊かな自然環境、広々とした農地景観が保たれています。当該地内には相沢川、大門川の 2 本の小河川が谷を形成していますが、全体的にはほぼ平坦な地形となっています。

周辺状況について、旧国道 16 号線や環状 4 号線、保土ヶ谷バイパスや東名高速道路といった広域幹線道路及び IC が至近であり、交通の利便性が高いことも旧上瀬谷通信施設の主な特色です。

(2) 跡地利用検討状況

ア 跡地利用検討の方向性

現在、本市では平成 27 年 6 月 30 日に返還された旧上瀬谷通信施設の跡地利用について、平成 18 年度に策定した「米軍施設返還跡地利用指針」に示した方向性に沿って検討を進めています。具体的には「農・緑・防災の大規模な野外活動空間」の形成を目指し、次の 4 点を跡地利用の方向性として検討を進めています。

① 広域の防災活動拠点・広域機能の立地

② 「緑」を享受する首都圏郊外の自然レクリエーション空間

③持続的で魅力ある都市型農業の振興

④交通利便性の向上に資する基盤整備

これらの方向性を踏まえ、防災拠点、公園、農業振興などの視点から跡地利用の検討を進めています。引き続き、民間土地所有者との話し合いを行うとともに、地元住民や市民の皆様からご意見を伺い、跡地利用基本計画の策定を目指します。

イ 民間土地所有者への対応

旧上瀬谷通信施設の約45%は民有地であり、上瀬谷農業専用地区協議会（瀬谷区）及び上川井農業専用地区協議会（旭区）の会員である約250名の方々が民間土地所有者となっています。跡地利用検討にあたり、まず民間土地所有者の皆様の意向を踏まえることが重要であると考えています。上瀬谷農業専用地区協議会では平成27年2月から、上川井農業専用地区協議会では平成28年9月から跡地利用検討会が開催され、各農業専用地区協議会役員と本市職員が参加し、農業振興策や土地活用など、旧上瀬谷通信施設の跡地利用について検討を行っています。なお、検討内容については、「旧上瀬谷通信施設ニュース」を通して民間土地所有者の皆様と共有しています。

(3) 旧上瀬谷通信施設の跡地利用に向けての課題

民間土地所有者である両農業専用地区協議会会員の皆様からは、「農家の高齢化が進み農業の後継者が不足していること」、「米軍施設であったため、農道などの整備に制約があり、農業基盤が不十分であること」などの課題があがっており、農業継続が難しいとの意見が出されています。このため、土地利用の転換を望む意見も出されています。

また、国有地、民有地は混在しているため、土地の整序や集約化、基盤整備を行い、農業振興及び土地活用で効果的な跡地利用となるよう、一体的・総合的に検討する必要があります。民有地は基本的に農用地であり、旧上瀬谷通信施設全体は市街化調整区域となっており、市街化区域への一部編入も視野に入れながら、全体的な計画を策定することが必要になります。

(4) 平成27年度の業務概要

平成27年度実施の「上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託（その1）」（以下、27年度調査という。）では、民間土地所有者約250人を対象にした土地利用意向調査を実施し、調査結果の分析等を行うとともに、民有地のうち農業振興を図るエリアについて、農業振興策の検討及び土地利用基本構想（案）の作成を行っています。また、平成27年度から始まった民間土地所有者との跡地利用検討会にかかる資料作成、説明等の運営補助業務を行っています。

(5) 平成28年度の業務概要

平成 28 年度は、27 年度調査の成果等を踏まえ、農地集約や土地交換など、土地の整序に関するより精度の高いシミュレーションを行うために、全ての民間土地所有者を対象とした個別ヒアリングを本市職員に同行し実施するとともに、第 2 回意向調査（調査票）を実施し、民間土地所有者の意向把握を進めます。また、民間土地所有者との跡地利用検討会等を引き続き実施するにあたり、提案内容等を検討し、資料作成や説明等の運営補助業務を行います。民間土地所有者の皆様との検討を重ねます。

5 業務内容

旧上瀬谷通信施設の跡地利用検討について、平成 28 年度は農業振興と土地活用の跡地利用ゾーン(案)（※ 1）が確定することを目指します。そのために、今回業務の内容は次のとおりとします。

※ 1：跡地利用のゾーン（案）について

旧上瀬谷通信施設全体を「農業振興を図るゾーン」と「土地活用を図るゾーン」に分けた大まかな土地利用のたたき台を「跡地利用のゾーン（案）」としていきます。この「跡地利用のゾーン（案）」は、平成 27 年 8 月から 10 月にかけて民間土地所有者の皆様を対象に実施した意向調査結果も参考にしつつ、本市で検討を行い作成するもので、平成 27 年度中に土地所有者の皆様提示する予定です。なお、跡地利用検討の進め方については、別紙 1 を御参照ください。

(1) 民間土地所有者への意向調査の実施と土地整序手法の検討

27 年度調査で取りまとめた民間土地所有者（上瀬谷及び上川井農業専用地区協議会の会員約 250 人）の土地利用意向調査結果を踏まえ、農地集約や土地交換など土地の整序に関する情報等の収集を目的にした意向調査（調査票記入）を実施します。さらに情報の精度を高めるために、個別訪問等による面談を実施し、調査票には反映されなかった所有者の意向を確認します。なお、個別訪問は、業務開始当初の 2 か月間に、3 パーティーで行うこととし、本市職員に同行し、記録作成等補助業務を行います。

意向調査結果は GIS データ化（上記 27 年度調査で作成したデータベースを予め提供）し、当該地域の状況を踏まえた土地の整序手法を検討や実施シミュレーションを行います。

(2) 民有地の農業振興策と土地活用の検討及び地元対応

当該地区の民有地における農業振興策と土地活用の検討のために、民間土地所有者を対象にした説明会や各種検討会等を複数実施（年間で合計 40 回程度を想定）する予定です。これら検討会等の運営に際し、次の業務を行います。

ア 農業振興に関する検討・提案

(ア) 国、県及び本市の農業施策の動向を踏まえながら、当該地域の農業振興を図る区

域において必要となる基盤整備内容や、農地の集約等による大規模区画の創出方法、収益性の高い農業への転換などの農業振興策について、具体的な方策やその導入手法を検討し、民間土地所有者へ説明・提案します。その後、意向調査の結果等によって得られる民間土地所有者の意向を反映したうえで、実施計画（素案）を作成します。

- (イ) 当該地域への導入可能性が高い農業経営手法について、販売戦略などの具体的な導入手法の検討や収支積算を行い、民間土地所有者に説明・提案します。
- (ウ) 他都市の基盤整備や施設設備（例：植物工場や農家レストラン、大規模市民農園）、農業法人（農業生産法人、農事組合法人、他）による農業経営等の先進事例を調査し、その導入に至るまでの経緯及び経過、実施効果について聞き取り調査等を行い、農業経営や地域経済への影響などについて分析を行います。また、民間土地所有者を対象にした現地視察を検討します。
- (エ) 上記(1)の意向調査結果を踏まえて検討した土地の整序手法について、民間土地所有者へ説明し、調整を行います。
- (オ) その他、民間土地所有者から要望のあった農業振興に関する事項について検討し、適宜説明・提案します。

イ 土地活用に関する検討・提案

- (ア) 当該地域の土地活用を図る区域において、区画整理事業などの土地活用の進め方を民間土地所有者へ説明・提案します。
- (イ) 当該地域への導入可能性が高い土地活用手法について、具体的な導入手法の検討を行い、民間土地所有者に説明・提案します。
- (ウ) 他都市において、農振農用地を除外し、土地活用を進めている事例を調査し、その導入に至るまでの経緯及び経過、実施効果について聞き取り調査等を行い、土地所有者や地域経済への影響などについて分析を行います。また、民間土地所有者を対象にした現地視察を検討します。
- (エ) 上記(1)の意向調査結果を踏まえて検討した土地の整序手法について、民間土地所有者へ説明し、調整を行います。
- (オ) その他、民間土地所有者から要望のあった土地活用に関する事項について検討し、提案します。

ウ 検討会等資料の作成及び説明

エ 検討会等記録の作成

オ 民間土地所有者を配付対象とした会報の作成及び発送（4回×2地区を想定）

(3) 打合せ及び資料作成、会議への出席等

本業務着手時及び成果品納入時のほか、適宜打合せを行います。本委託内容に関して庁内関係区局及び関係者・関係機関と協議を行う場合は、協議資料の作成を行うこと、

また、会議への出席、資料説明及び記録作成を求める場合があります。(会議は1か月に1回程度を想定)

(4) 報告書作成

A4版で10部及び調査に関して作成した原稿やデータ一式(GISデータ、関係資料等含む)を格納した電子媒体2部(データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする。)を作成し、成果品として提出します。

6 その他

- (1) 本市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合は、業務を受注できない場合があります。
- (2) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容に係わらず、委託者と協議の上、計画を行うこととします。