



【写真1】旧上田分校



【写真2】旧上田分校

② 意見

訓練校は最寄り駅のしなの鉄道上田駅から徒歩で20分かかる。路線バスの利用も可能であるが、立地条件を考慮すると自動車利用は避けられず、未利用地が駐車場として利用されている現状は止むを得ないと考える。よって、県における未利用地への対応は、上小会に対して駐車場としての利用を禁じるよりも、貸付地に含め、使用を正式に許可することの方が現実的と思われる。

一方、団体の性質・財務状況を考慮すると、使用料の負担増を避けたいとする上小会の意識も納得できる面がある。したがって、未利用地も含めて貸付地とする場合には使用料の負担をどうするかがポイントとなる。

長野県の財産に関する条例によると、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは無償又は減額で貸し付けることができるとする規定がある。上小会に対してはこの規定を踏まえるなどして、使用料を無償あるいは減額して貸付ける余地もある。

いずれにしても未利用地がこのままの状況で駐車場として利用されていることは適切ではなく、県においては現状を踏まえ、使用を正式に許可するための対応を図る必要がある。

(8) 東信地区－浦野南団地（上田市）

① 概要

長野県住宅供給公社は宅地分譲事業を行っており、浦野南団地はその分譲資産の一つである。平成8年度から全95区画（36,000㎡）を売り出しているが、平成21年3月31日現在46区画（14,140㎡）が売れ残っている。平成20年度は応募者数、契約区画数ともゼロであった。

② 意見

1区画の平均が307.39㎡でかなり広めとなっており、自然環境に恵まれている。しかしながら市街地まで遠く、その市街地へ出るにもバス・鉄道などの公共交通は十分とは言えず、自家用車に頼らざるを得ない。そのため必然的に需要は限られてしまい、実際、販売済みの区画も比較的条件の良い南側に道路が通っている宅地に集中している。

結果として需要に対して供給が過大であったと言えるが、分譲地以外での利用方法を見出すことが難しく、今後も、販売に向けての努力を続けていく以外にはないと思われる。

販売に向けての努力の一つとして宣伝活動の見直しが考えられる。現地は国道から中に入った所に位置するが、浦野南団地の入り口に至るまでの存在を示す看板等が少なかった。需要を呼び起こすためには、まず、身近なところから浦野南団地の存在を知ってもらうための対応を図る必要があるのではないかとと思われる。



【写真1】浦野南団地

(9) 東信地区一下塩尻団地（上田市）

① 概要

長野県住宅供給公社が保有する土地である。総面積 32,428 m²で、長野県住宅供給公社は分譲地として開発する目的で平成4年度に取得したが、現在は分譲地としての開発は断念し、譲渡先を模索中である。

開発を断念した理由の一つは、国の河川改修事業の遅延の影響を受けたことにある。【写真1】の奥、雑木林までが本物件である。雑木林の向こう側に千曲川が流れているが、国は千曲川の河川改修事業を予定しており、この河川改修事業が終了するまで分譲地としての開発はできないこととなっていた。しかしながら、河川改修事業がなかなか始まらず、その間の社会環境の変化により、分譲地として開発しても需要が見込めないとして開発を断念し、現在は現状のままでの転売を目指している。



【写真1】下塩尻団地

② 意見

国の河川改修事業の遅延の影響を受け分譲地としての開発を断念しているが、結果的には開発を進めなかったことが良かったのではないかと思われる。同地は近隣の開発も進んでおらず、そもそも宅地としての需要がある地域なのか、仮に河川改修事業が遅延せず、予定通りに分譲地として開発して売り出したとしても、約3万m²の分譲地が完売するほどの需要が存在していたのか、などが不確実であった。

開発してしまうと宅地として販売（利用）せざるを得ないが、開発前であれば別

の用途に使うことも考えられる。本物件に関しては工場、物流基地あるいは商業施設としての利用可能性はあると思われる。

【写真 2】は本物件を【写真 1】とは別角度から撮影したものだが、写真右手の崖のふもとに国道 18 号線が走っている。上信越道も比較的に近いところを通っているため自動車の便は比較的が良い。また、しなの鉄道西上田駅も徒歩 5 分程度の所にあり、鉄道を使っての通勤も可能である。

本物件は、分譲地としての開発を断念したことにより、一括で転売できる可能性が残っている。このような転売の仕方は住宅供給公社本来の役割ではないかもしれないが、現在の経済環境や本物件の周辺環境を考慮すると止むを得ないと考える。

長野県住宅供給公社においては、転売の実現に向けて十分な対応を図ることが望まれる。



【写真 2】下塩尻団地