

# 徳島市サウンディング型市場調査

しらさぎ台教育施設用地 物件調書

# しらさぎ台教育施設用地の概要①



<https://maps.gsi.go.jp/>

## 【所在】

徳島市上八万町西山1429番

※徳島駅より9.4km

## 【最寄りバス停】

「しらさぎ台プラザ前」より徒歩で約3分

## 【周辺施設】

公共施設	しらさぎ台まちづくり活動センター (約0.2km)
スーパーマーケット	セブンしらさぎ台店 (約0.2km)
小学校	上八万小学校 (約2.7km)
中学校	上八万中学校 (約1.5km)
その他	徳島しらさぎ台郵便局 (徒歩3分)

## 【接道状況】

敷地の周囲は市道に囲まれているが、進入箇所は敷地北西部からのみ。

## 【参考】

令和4年度固定資産税路線価

敷地東側市道 24,948円/m<sup>2</sup>

# しらさぎ台教育施設用地の概要②

## 【所在地・地目・地積】

徳島市上八万町西山1429番地 宅地 16,816.49㎡

## 【所有権】

徳島市土地開発公社

※当該地の利活用方針の決定後、徳島市議会の議決を経て、徳島市が再取得する予定です。

## 【都市計画等に関する制限】

- 1) 市街化調整区域
- 2) しらさぎ台地区地区計画（平成9年徳島市告示第6号）

## 【建築物等の用途の制限】

- 1) 地区計画において「公益・公共施設等」に限定

※「公益・公共施設等」の種類

- ①教育施設（公民館、図書館、学校等）
- ②行政サービス施設（市役所出張所、警察・消防等）
- ③コミュニティ施設（集会所、地区センター等）
- ④その他（診療所、銀行、郵便局、社会福祉施設等）

- 2) しらさぎ台の開発許可において「学校」に限定

## 【現況】

- 1) 当初開発時に盛り土をし、台地（更地）になっている土地である。
- 2) 平地部分：約12,800㎡、法面部分：約4,000㎡
- 3) 地元自治会に当該地の管理を委託し、地元住民の福祉の向上等を目的とした使用に限り許可している。

## 【その他】

埋蔵文化財包蔵地区外

## しらさぎ台教育施設用地のこれまでの経緯

しらさぎ台教育施設用地は、徳島市上八万町西山に開発された住宅地であるしらさぎ台地区に小学校を建設するため、平成4年に徳島市土地開発公社が徳島市の依頼を受け先行取得した土地です。

当該地を取得した当時は、小学校を建設する計画でしたが、少子化が進み児童数が減少してきたため、小学校の建設には至らず、これまで未利用となっています。

## サウンディング（対話）内容

しらさぎ台教育施設用地を含むしらさぎ台地区は、徳島市の南西部に位置し、丘陵地を計画的に開発した緑豊かで閑静な住宅地です。

提案の前提条件としては、しらさぎ台地区地区計画の内容に沿った提案としますが、地区計画以外の建築用途を含めて可能性を検討するため、建築物等の用途の制限（公益・公共施設等）以外の事業提案でも、地域への効果などが期待できる内容であれば提案を受け付けることとします。

# 提案における留意事項①

- ①当該地は、公共施設建設予定地の先行取得により、徳島市土地開発公社が現在、所有しています。当該地の利活用方針の決定後、徳島市議会の議決を経て、本市が土地開発公社から再取得する予定です。
- ②当該地のあるしらすぎ台は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5に基づき、『しらすぎ台地区地区計画』を策定しています。提案に当たっては、本地区計画の趣旨や方針を踏まえた内容とすることを前提としてください。
- ③『しらすぎ台地区地区計画』において、当該地に建設する建築物等の用途が「公益・公共施設等」に限定されています。提案に当たっては、原則として現在の建築物等の用途の制限に合致する内容としていただきますが、制限対象外の用途で地域への効果が期待できる内容であれば、提案は可とします。ただし、この場合は地区計画の変更が必要となることにご留意ください。
- ④当該地の開発許可については、建築物の用途が「学校」に限定されています。「学校」以外の用途による場合は、新たな開発許可が必要となることにご留意ください。

## 提案における留意事項②

- ⑤売却価格や貸付料の減額などは行わず、適正な時価での売却や貸付を基本とします。
- ⑥提案内容が本市の定める各種事業計画及び政策の方向性に適合しない場合は、公募要件に反映しない場合があります。
- ⑦提案内容には、地域の活性化などにつながる独自の工夫を含むこととし、単なる宅地分譲などは提案の対象外とします。
- ⑧開発及び建築行為を行う際は、都市計画法など各種法令を遵守してください。

# しらさぎ台教育施設用地 現況写真



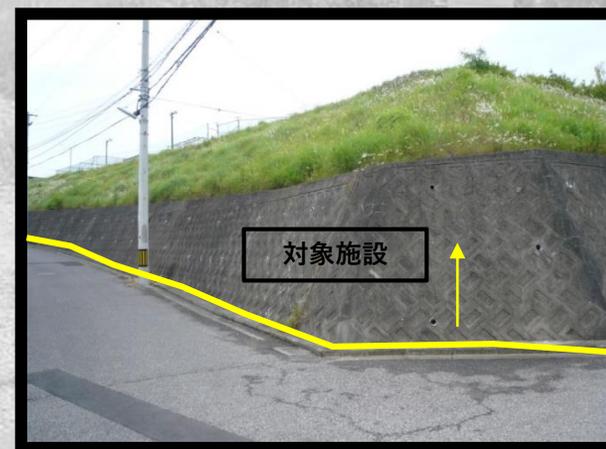
敷地進入場所（敷地北西側）



敷地南側



敷地内全景



敷地南東部