

# 川越市公有地利活用指針

平成19年6月  
川越市  
財政部管財課



スマイルシティ・川越

## 目 次

1.	公有地利活用指針策定の背景	1
2.	本市における公有地の現状	1
	(1) 公有地の保有状況	1
	(2) 未利用地の現状	2
	(3) 未利用地の発生要因	3
	用途廃止財産	3
	事業用代替地	3
	その他の未利用地	4
3.	公有地に関する課題	4
	(1) 公有地の利活用に係る基本的な考え方の整理	4
	(2) 公有地の利活用方法の決定手続き等のルール	5
	(3) 公有地に係る情報の一元化と共有化	5
4.	公有地の利活用に関する基本指針	5
5.	未利用地の利活用方法の決定	6
	(1) 事業計画がある未利用地	6
	(2) 事業計画の無い未利用地	6
6.	公有地の利活用の推進について	7
	(1) 利活用推進体制	7
	(2) 情報の共有化	8
	(3) 利活用の手法	8
	貸付けについて	8
	処分について	9

## 1 公有地の利活用指針策定の背景

現在のわが国の経済情勢は、緩やかな回復が続くと見込まれていますが、地方財政運営は、少子高齢化の進行や三位一体の改革などにより、増加する行政需要に見合う財源の確保が困難であり、大変厳しい状況が続いております。

このような状況の中、本市では、平成18年度からスタートした「第三次総合計画」において、「ひと、まち、未来、みんなでつくるいきいき川越」を将来都市像として掲げ、全体に共通する基本目標を「協働によるまちづくりと健全で効率的な行財政運営の推進」と定め、住民自治の充実を図るとともに、効率的な行財政運営を実現するため、各分野の施策を推進しているところです。特に市が保有する財産の管理については、今後、多くの公共施設が更新の時期を迎えることや少子高齢社会の到来を見据え、「効率的な社会資本整備の推進」を新たな施策として位置付け、公有財産の計画的かつ効率的な活用を図るものとしています。

また、行政改革を強力に推進するため、目標値を明確化した「川越市集中改革プラン」においても、公有地の利活用を推進することとしています。

一方、国においては、国有財産の売却等により国の資産の圧縮を図るなど、資産債務改革を推進しているところですが、地方自治体においても同様の取り組みが求められており、平成18年8月の「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、地方自治体においても未利用地の売却促進や資産の有効活用等、資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定することが示されています。

## 2 本市における公有地の現状

### (1) 公有地の保有状況

公有地は、財産管理の上では、「行政財産」と「普通財産」に区分されます。

行政財産の土地は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した土地であり、行政上の目的が課せられているため、貸付や売払いなどの処分が制限されています。

一方、行政財産以外の普通財産の土地については、行政上の目的

が課せられていないことから貸付や売払いなどの活用が行えるものとなっています。

本市が保有する公有地の現在高は表 1 のとおりです。  
(道路関連施設を除く。)

表 1 公有地の現在高 (平成 18 年 3 月 31 日現在)

区 分	件 数 (件)	面 積 (千㎡)	価 格 (千円)
行政財産	722	2,471	156,648,788
普通財産	461	186	11,719,335
合 計	1,183	2,657	168,368,123

財産に関する調書より

## (2) 未利用地の現状

公有地のうち、現に使用されていない土地、いわゆる未利用地は、財産台帳及び川越市公有財産取得、処分等審査委員会による調査、検討内容を踏まえて整理すると、表 2～表 3 のような状況になっています。(原則として一団で 100 ㎡以上の土地)

普通財産の土地については、自治会集会所や公共事業の資材置き場などの公共性を有する使用への貸付等などの活用を図っていますが、面積で約 15 パーセントが活用されていない状況にあります。

また、行政財産の土地は、その多くが公共施設等の用地として行政目的を実現するために使用されていますが、一部では、施設の移転や建替えによる跡地など、明確な事業計画が定まらないまま利用されていない土地もあります。

表 2 財産別未利用地の状況 (平成 18 年 3 月 31 日現在)

区 分	全公有地 件数 (a)	未利用 地件数 (b)	未利用地 件数率% (b)÷(a)	全面積 (千㎡) (c)	未利用地 面積(千㎡) (d)	未利用地 面積率% (d)÷(c)
行政財産	722	11	1.52	2,471	26.8	1.08
普通財産	461	23	4.99	186	27.6	14.83
合 計	1,183	34	2.87	2,657	54.4	2.05

表3 未利用地の規模による分類

(平成18年3月31日現在)

区 分	規 模	件数 (件)	構成比%	面積 (千㎡)	構成比%
行政財産	100 ㎡以上 300 ㎡未満	3	8.82	0.5	0.92
	300 ㎡以上 1000 ㎡未満	1	2.94	0.7	1.28
	1000 ㎡以上	7	20.59	25.6	47.06
普通財産	100 ㎡以上 300 ㎡未満	12	35.30	2.3	4.23
	300 ㎡以上 1000 ㎡未満	4	11.76	2.1	3.86
	1000 ㎡以上	7	20.59	23.2	42.65
合 計		34	100.00	54.4	100.00

### (3) 未利用地の発生要因

未利用地の利活用を推進するとともに、未利用地の発生を抑制するために、その発生要因を考察すると次のようになります。

#### ① 用途廃止

公共施設等の用地として使用していた土地が、施設の老朽化等に伴い移転した場合は、用途廃止の手続きが執られ、明確な行政目的が無くなった土地となります。

これらの土地は普通財産として管理し、新たな行政目的をもった行政財産の土地として活用が図られるべきものですが、未利用地となっているものがあります。

これは、新たな施設の建設が優先され、跡地の利活用の検討が徹底されていないことや、その土地の情報が全庁的に共有されていないことから、他の部署の事業の適地であったとしても有効に活用されないことなどが要因と考えられます。

#### ② 事業用代替地

事業用代替地は事業の円滑な進捗を図るために不可欠であり、事業展開に併せ必要な用地を確保し事業協力者に提供していますが、全ての代替地がその事業に供されるとは限りません。本体事業の終了後も地域条件によって他の事業の代替地として活用されることもなく、未利用地となっているものがあります。また、これらの代替地は住宅用地として確保、整備されていることから、公共施設と

しての活用が難しいことも、未利用地となる要因の一つとなっています。

### ③ その他の未利用地

用地取得の際には事業目的を有していましたが、財政状況等により長期間にわたり事業に着手できず、この間の社会環境の変化に伴い、当初の事業目的が薄れたものや、区画整理事業における換地処分など、土地取得の経緯により明確な行政目的を有しないまま保有していることにより未利用地となっているものがあります。

表4 未利用地の発生要因による区分 (平成18年3月31日現在)

区 分	件数 (件)	構成比%	面積 (千㎡)	構成比%
用途廃止	20	58.82	36.4	66.91
事業用代替地	7	20.59	2.3	4.23
その他	7	20.59	15.7	28.86
合 計	34	100.00	54.4	100.00

## 3 公有地の利活用に関する課題

### (1) 公有地の利活用に係る基本的な考え方の整理

市民の貴重な税負担により取得、維持管理されている公有地は、市民全体の財産であり、自治体経営の貴重な経営資源の一つです。

そのため行政サービスを提供するために使用するか、活用することにより得た利益を他の行政サービスの財源として使用するなど、何らかの方法で財産から得られる利益を市民に還元しなければなりません。

しかし、公有地に対する職員の意識は、保有に伴う税負担がないことや、土地の再取得が困難であるという考え方が強いことから保有に係るコスト意識が薄くなっています。

したがって公有地の利活用について、改めて経営的視点から考え方を整理する必要があります。

## (2) 公有地の利活用方法の決定手続き等のルール化

土地は単に保有するだけではその価値を十分に発揮することができません。そのため、現在保有する未利用地については、事業計画に基づき取得した土地も含め、「利益を得る機会の損失」を意味するものであることを十分に認識し、新たな土地の取得や、施設等の用途廃止を行う場合にも、未利用期間が生じないようにしなければなりません。

そのためには、早急に明確な利活用に関する手続き及び、利活用を検討する機動的な組織を構築する必要があります。

## (3) 公有地に係る情報の一元化と共有化

自治体が行う各種事業において、土地は施設の用地などとしては大きな役割を果たします。しかし、その取得には多大な財政負担を伴い、負担を軽減するためにも既存の公有地の活用による事業の推進を検討する必要があります。しかし現在の公有地に係る情報については、財産台帳により管財課が管理しており、その情報が全庁的に共有されておらず、他の事業による既存の公有地の積極的な活用が阻害されています。そのため、公有地に関する情報を全庁的に共有する仕組みを構築する必要があります。

## 4 公有地の利活用に関する基本指針

公有地の利活用に関する課題を整理し、その解決を図るため、公有地の利活用に関する基本指針を次のように定めます。

(1) 公有地は経営資源であるとの認識の下、全ての公有地について実態把握、管理体制状況の見直しを行い、新たな行政サービスの経営資源として効率的な利活用に努めます。

見直しの結果、市が保有する必要性のないと判断された公有地については、積極的な売却を推進します。

なお、売却にあたっては、災害時に対応するための用地の確保や事業用代替地等の活用を十分に配慮します。

(2) 事業活用が見込まれる土地についてもその期間に応じて、有償貸し付けを行うなど、収益性を重視した土地活用に努めます。

(3) 公有地に関する情報の全庁的な共有化を図り、未利用地の発生及び新たな用地の取得費の抑制に努めます。

## 5 未利用地の利活用方法の決定

全ての公有地について見直しを行い、未利用地を洗い出し、それらを事業計画の有無により区分し、基本指針に基づき利活用方法を次のように定めます。

また、区分にあたっては必要に応じて、事業計画そのものについても見直しを行います。

なお、未利用地や借地のバランスも含め、総合的な視野から土地が有効的に利活用できるように努めていきます。

### (1) 事業計画が有る未利用地

#### <利活用方法>

事業計画の有る未利用地は事業着手までの期間に応じ、暫定的な利活用を図ります。

### (2) 事業計画の無い未利用地

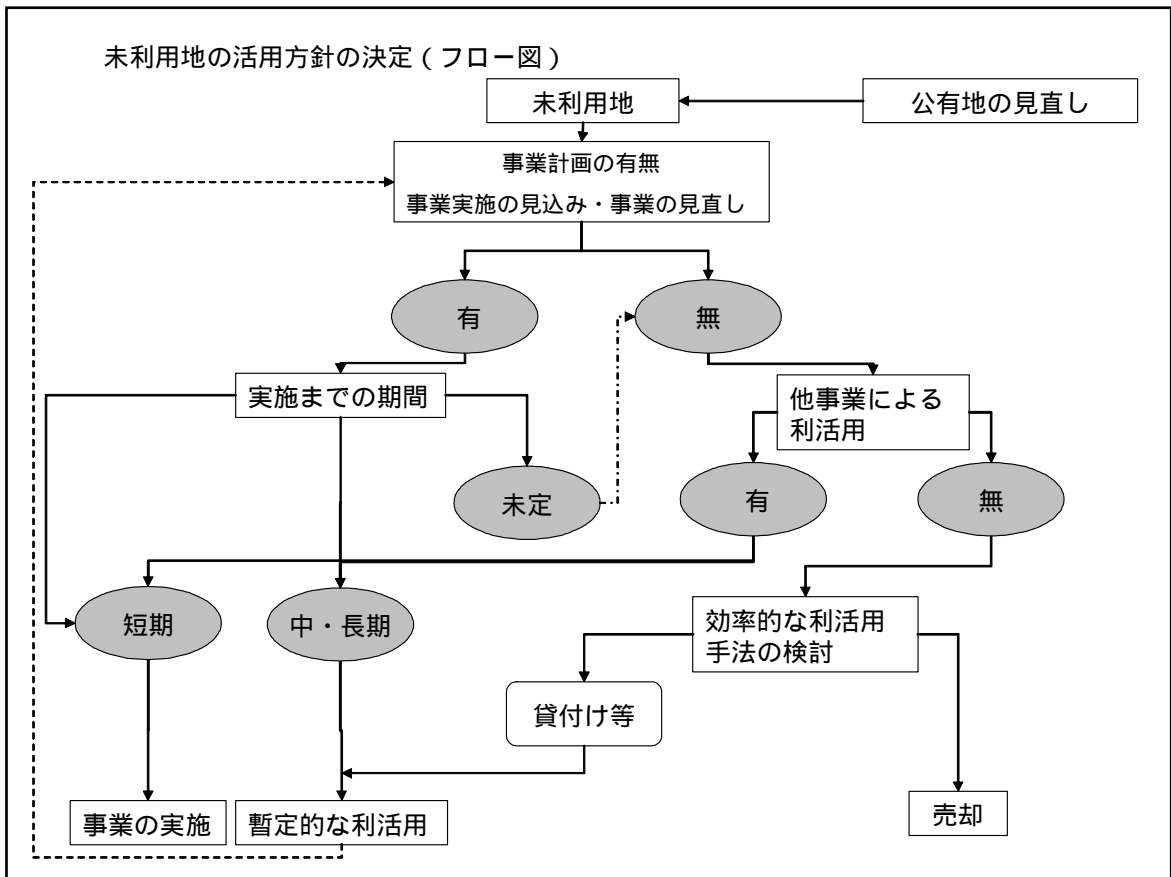
#### <利活用方法>

事業計画の無い未利用地は他部署に照会を行い、他部署においても利用予定のないものは、貸付又は売却を図ります。

- ・ 事業の実施までの期間が、中・長期的に見込まれるものについては実施までの間、暫定利用を図ります。



- ・ 事業計画があるにも係らず、見直しの結果、事業の実施見込みが低いと判断された未利用地は、事業計画の無い未利用地とします。
- ・ 本体事業の終了した事業用代替地は、現に売払い交渉中のものを除き、事業計画の無い未利用地とします。



## 6 公有地の利活用の推進について

### (1) 利活用推進体制

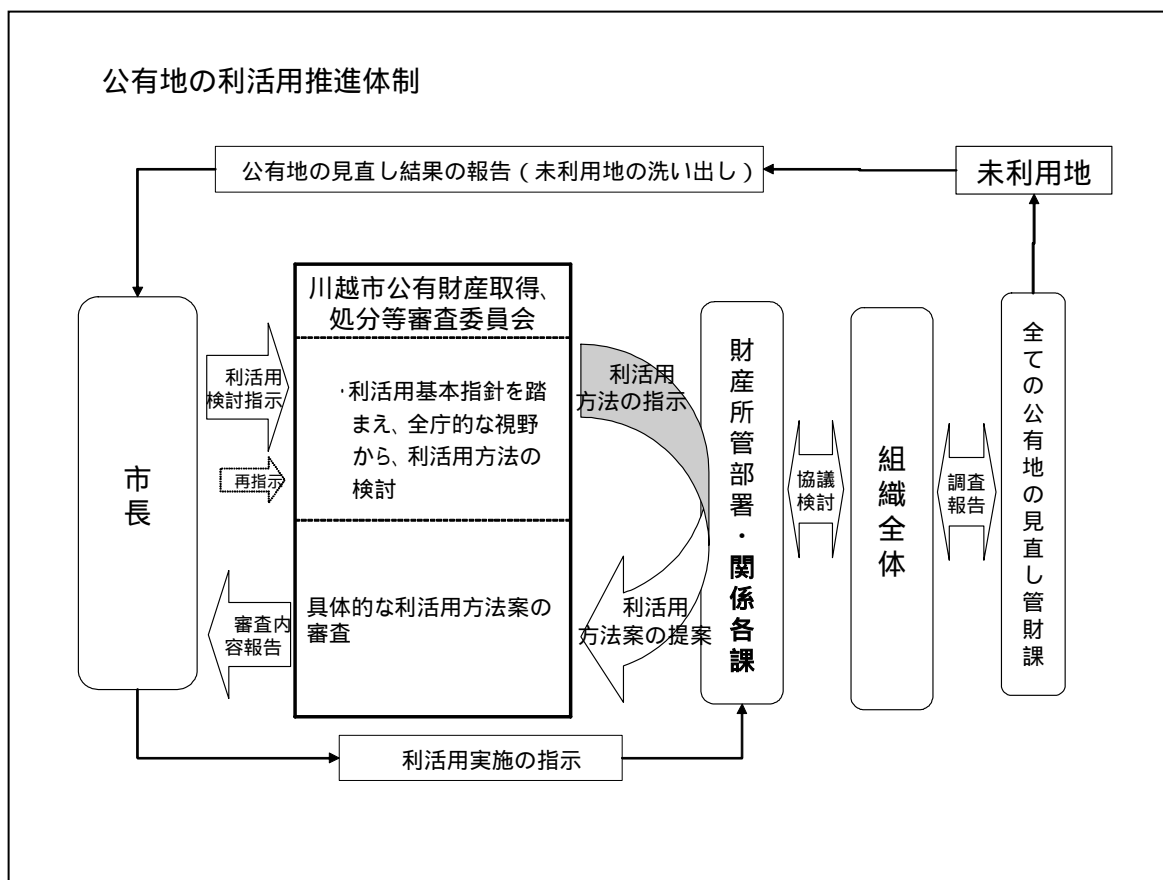
本市の公有地について、財産台帳の調査、財産所管部署への照会及び実地調査等を定期的に行い、未利用地を洗い出しします。

洗い出された未利用地は市長へ報告し、市長は川越市公有財産取得、処分等審査委員会へ利活用の検討指示を行います。

川越市公有財産取得、処分等審査委員会では、基本指針を踏まえ全庁的な視点から利活用方法を検討します。

利活用方法の検討結果に基づき、関係各部署において具体的な利活用方法（案）を作成し、再度同委員会において審査を行います。

利活用の意思決定は、審査結果を判断材料として市長が行います。



## (2) 情報の共有化

見直しによる公有地の情報は管財課で一元管理し、それらの情報を関係各課へ定期的に発信することにより、情報の共有化を図ります。また、将来的には現在の「公有財産管理システム」を変更し、全庁的に公有地に関する情報を検索・閲覧できるようにします。

## (3) 利活用手法について

### ① 貸付について

貸付については、現在、公用公共、又は事業推進に伴う資材置き場や駐車場、狭隘地などの地先地権者への貸付などに限られておりますが、今後は貸付対象地の情報の提供を積極的に行い、平等な申し込み機会を確保し、幅広く貸付を可能にします。

また、貸付により周辺市民に大きな影響を及ぼすことが懸念される場合には、一定の用途指定を行うなどの配慮をします。

## ② 売却について

売却については、地域の住環境や定住者の確保などの政策的な見地から、戸建て住宅用地として整備を行い、価格公示による売払いを積極的に行っていきます。