

未利用地等の利活用基本方針

平塚市

目 次

	ページ
はじめに（目的）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第1章 未利用地等の利活用の考え方・・・・・・・・	2
第2章 未利用地等の利活用の検討体制等・・・・・・・・	3
第3章 未利用地等の利活用検討の流れ・・・・・・・・	5
資料1 未利用地資産活用検討フロー・・・・・・・・	7

はじめに（目的）

地方自治体においては、人口減少・高齢化の進行、行政需要の多様化等の社会経済情勢の変化に伴い、全国的に極めて厳しい財政状況にあります。こうした状況に対応していくために、財政健全化を図る取組が求められており、その一つとして市有財産の有効活用があります。

本市では、保有する土地・建物は市民の大切な財産として扱っており、これまでも公共施設の最適な管理運営や、未利用の土地の売却等、適正な活用を図り、歳出削減及び歳入確保に努めてきました。

平塚市行財政改革計画（2016－2019）においては、未利用地等資産活用事業が実施計画事業の一つに位置付けられており、未利用の土地・建物（以下「未利用地等」という。）の売却やその他活用の方法について中・長期的及び経営的等の視点での検討を行い、有効かつ効率的に活用することを目標としています。

この目標に基づき、未利用地等の利活用の推進を図るための基本的な考え方・検討手順等を整理するとともに、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴い、新たに発生が予測される公共施設跡地等についても速やかな利活用検討を図るために「未利用地等の利活用基本方針」を策定します。

本方針によって未利用地等の利活用の考え方を全庁的に共有し、長期の財産保有から利活用へと意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の展開につなげていきます。

第1章 未利用地等の利活用の考え方

1 未利用地等の利活用の必要性

未利用地等とは、公共施設の用途廃止後に利用されていない土地・建物や、事業に伴う残地や代替地等を指します。未利用地等には、立地の特性上の課題や、不整形・狭小等の土地そのものに課題を抱えているものがあり、利活用せずに保有し続けることで維持管理費等を負担している場合があります。

利活用策を講じずに未利用地等の増加・保有が続くと、維持管理費が負担増大するとともに収入や税収を得られないことから、行財政運営に悪影響を与えかねないため、積極的な利活用が必要です。

2 未利用地等の利活用により期待できる効果

- (1) 売却や貸付け等による歳入の確保
- (2) 管理に要する維持管理費や除草等に係る人件費等の削減
- (3) 長期間利活用しないことによる地域イメージの低下や犯罪のリスクの低減
- (4) 利活用により得られた収入を市政運営に活用することによる市民サービスの向上
- (5) 利活用内容によっては、市民サービスの向上に直結する可能性

3 基本方針の対象となる未利用地等

- (1) 普通財産のうち、現在、貸付け等で利用されていない土地
- (2) 公共施設の用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物
- (3) 事業予定はあるが、事業が実施されていない土地
- (4) 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物
- (5) 事業に伴う残地及び代替地

4 未利用地等の利活用の基本原則

(1) 新規土地取得の抑制

新たな土地・建物の取得は最低限にとどめ、既存の未利用地等や用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物の利活用を推進します。

(2) 行政目的での利活用を優先的に検討

本来の行政目的での利用を終えている、又は終える予定の未利用地等については、民間事業者等への売却や貸付け等に優先して、新たな行政目的での利活用の可能性を検討します。

(3) 行政目的で利活用見込みのない場合、売却や貸付け等の検討

上記(2)の結果、行政目的での利活用が見込まれないものについては、売却や貸付け等を検討します。

第2章 未利用地等の利活用の検討体制等

1 検討体制と役割

未利用地等の利活用検討は、資産経営課を中心に、土地・建物の所管課及び利活用を要望する課と調整・連携をしながら取り組むこととします。主な役割は次のとおりです。

(1) 資産経営課

未利用地等の管理や情報の整理、全庁的な土地・建物の利活用要望及び不要予定を把握します。未利用地等の現況や課題、施設再編の視点や政策の状況、各課の要望等、様々な要素を踏まえて総合的に未利用地等の利活用を検討します。

(2) 土地・建物の所管課及び利活用を要望する課

所管する土地・建物の管理を行うとともに、保有の必要性の検討を行います。また、行政財産のうち余裕部分の土地・建物について利活用が可能であるかを検討します。

新たに土地・建物を要望する場合は、要望の概要を資産経営課へ報告した後、既存の未利用地等や今後廃止予定の土地・建物の利活用について優先的に検討します。

(3) 平塚市土地調整会議（以下、「土地調整会議」という。）

行政目的の遂行に効果的に資する土地の取得、未利用地の処分及び公有地の効率的な利用を目的として審議を行います。利活用の検討結果によっては、土地調整会議に諮ることが必要です。

2 利活用検討のための情報整理等

(1) 未利用地等の情報の整理

未利用地等の地籍や現況、課題等をリスト化することで適正に情報を把握し、整理した情報をもとに利活用の検討を行います。

(2) 庁内の利活用要望及び不要予定調査

定期的に、土地・建物の利活用要望及び不要予定調査を全庁的に実施します。

利活用要望調査には、既存の未利用地や用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物の行政目的での利活用が可能か検討する目的があります。

不要予定調査には、用途廃止予定等を把握し、早期に利活用の検討に努める目的と、各課において土地・建物の保有の必要性を再検討する目的があります。

(3) 速やかな用途廃止・用途変更手続

用途廃止・用途転換手続の遅れは、利活用検討に支障が及ぶだけでなく、歳入確保・歳出抑制のための意思決定の遅れにもつながります。行政財産として利用がなくなった土地・建物、保有の必要性のない土地については、速やかに用途廃止・用途転換手続を行います。

(4) 市民ニーズの把握

既に未利用となっている土地や、公共施設の用途廃止を予定し、又は決定している土

地・建物について、周辺の地域住民や公共施設の利用者から、今後の利活用について要望等の把握に努めることも必要です。要望等は利活用検討の材料となります。

3 未利用地等の利活用の手法

主な利活用手法を次のように分類します。

未利用地等の持つ特徴や課題や、その土地・建物の取得経緯や利用状況、都市経営観点や経済的観点、政策的観点等を踏まえ、最適な利活用手法を総合的に判断します。

利活用策		手法	概要
処分	売却	一般的な売却	原則として、一般競争入札による
		条件付売却	用途を限定した売却（条件付一般競争入札）
保有	行政利用	用途変更	本来の行政目的での利用を終えた後、他の行政目的での利用
	許可	使用許可	行政財産の一部を本来とは異なる目的で使用することを許可（例：自動販売機の設置等）
	貸付け	貸付け	普通財産及び行政財産の一部を、保有しつつも有効活用を図るために貸し付ける（例：自治会のイベントで利用等）

第3章 未利用地等の利活用検討の流れ

STEP 1 行政目的での利活用の検討

利活用要望調査及び不要予定調査の結果、既存の未利用地、事前に把握している市民ニーズ等をそれぞれ突合し、行政目的での利活用の可能性を検討します。

- 定期的に、土地・建物の利活用要望及び不要予定調査を全庁的に実施します。
- 資料**未利用地等資産活用検討フローに沿い、段階ごとに検討を行います。
- 利活用検討の結果によっては、土地調整会議に諮った上で決定します。
- 利活用が決定したものは、必要に応じて市民（地域住民等）へ情報提供を行います。

STEP 2 売却や貸付け等（行政目的外）の利活用の検討

STEP 1 で行政目的での利活用が見込まれないと判断した未利用地等について、売却や貸付け等の利活用の可能性を検討します。

○効率的に利活用検討を進めるため、優先的に検討すべき未利用地等を次のとおり整理します。

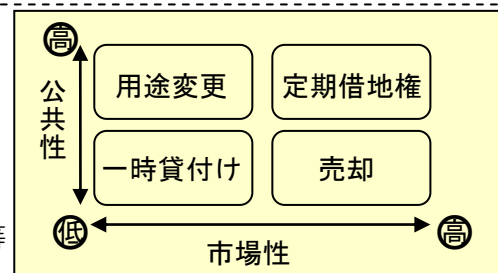
【優先的に検討すべき未利用地等（※次のいずれかに該当するもの）】

- ・概ね1,000㎡以上の土地
 - ・長期間利活用の目途が立っていない土地・建物（概ね10年程度）
 - ・市民（地域住民等）から利活用又は取得要望等が出ている土地・建物
 - ・地籍、隣接地境界、所有権において課題、支障がない土地・建物
 - ・隣接地権者及び周辺住民や、他の公共機関との課題・支障がない土地・建物
- その他、施設再編の観点や、政策の状況等を考慮して優先的に検討すべき未利用地等を整理します。

○概ね次の視点を踏まえ、売却、貸付け、保有等の利活用分類を総合的に判断します。

【利活用分類を判断する視点】

- ・公共性・市場性による判断（右図参照）
例：公共性が低く市場性が高い⇒売却向き
公共性が高く市場性が低い⇒用途変更に保有しつつ一時貸付けが適する…等
- ・都市経営観点や経済的観点、政策的観点等
- ・地籍や隣接地境界の状況
- ・土地・建物や立地の特性、取得経緯や利用状況

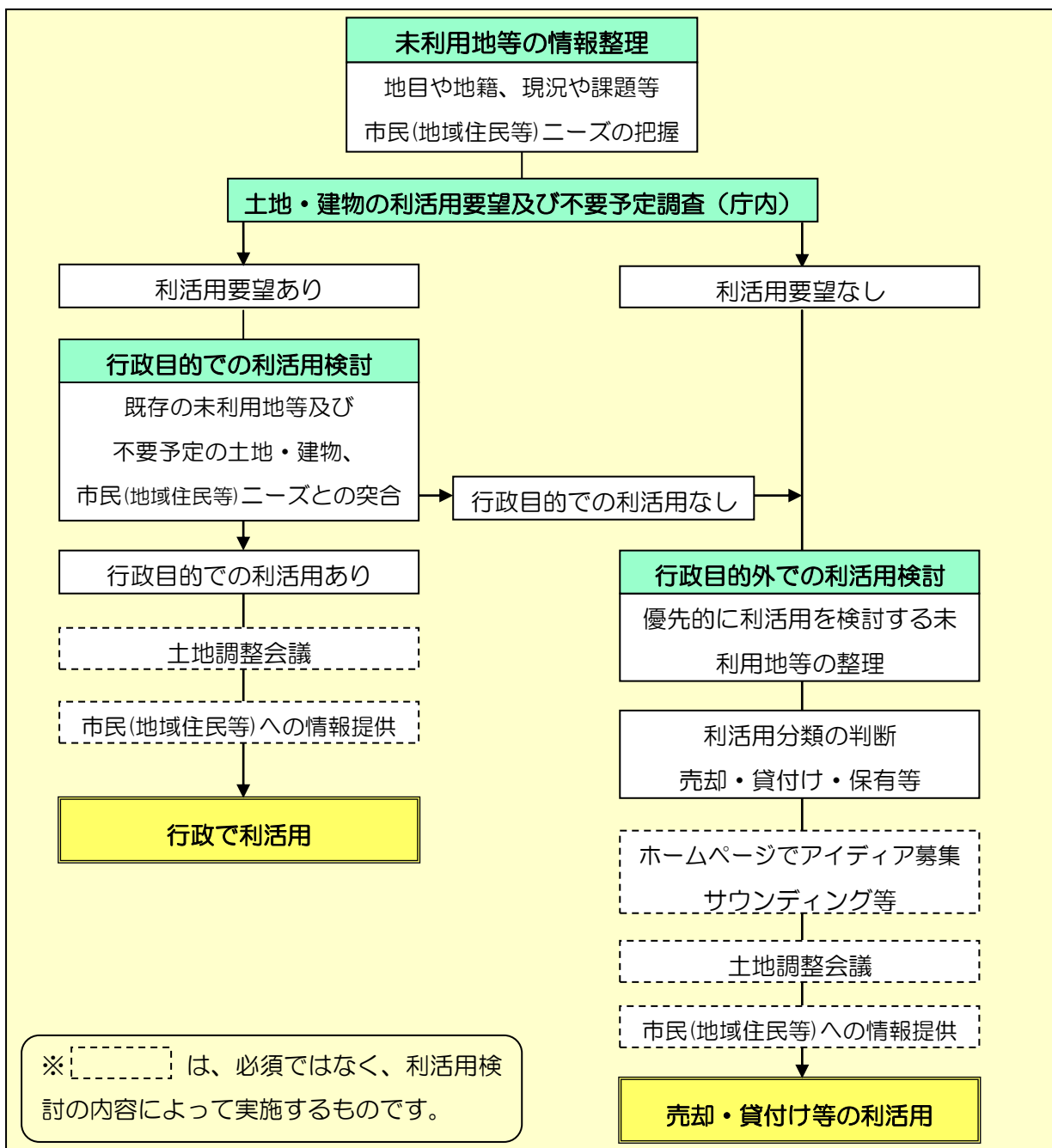


STEP 3 未利用地等の利活用実現に向けた動き

STEP 2における検討結果を踏まえ、積極的に利活用を図ります。

- 利活用検討の結果によっては、土地調整会議に諮った上で決定します。
- より積極的に利活用を図るため、ホームページで未利用地等の公表を行い、広く活用アイデアの募集に努めます。(貸付けが可能な土地等、整理した上で公表します。)
- 官民連携の可能性の検討や、民間のアイデアが必要と考えられる場合には、ヒアリングやサウンディング型市場調査を実施する等、民間へのアプローチに努めます。
- 利活用が決定したものは、必要に応じて市民(地域住民等)へ情報提供を行います。

未利用地等の利活用検討の流れ



土地利用のニーズ調査（未利用地等の資産活用に係る要望調査）の実施
毎年度全課に対して土地建物の利活用要望を照会

第1段階：土地利用のニーズ調査で提出された要望の重要度を評価

<評価項目及び評価内容>

- 項目1：利活用時期（利活用の時期が5年以内で具体的に定まっている。）
- 項目2：面積（必要な土地面積が1,000㎡以上である。）
- 項目3：面積（必要な土地面積が3,000㎡以上である。）
- 項目4：要望の確実性（要望「有」の回答であり、「検討中」ではない。）
- 項目5：地域（地域が特定されている。）
- 項目6：利用期間（一時的な利用のための要望でない。）
- 項目7：市民利用（市民が利用する用途である。）

第2段階：対象未利用地と要望とを「土地利用」の観点で適否判断

<適否判断項目及び判断指標>

項目上位から適否判断、「否」となった項目以降は判断しない。

- 項目1：立地（【地域が特定されている要望】立地の適合性）
- 項目2：用途地域（用途地域の適合性）
- 項目3：面積 i（建蔽率、容積率を踏まえた面積の適合性）
- 項目4：面積 ii（【必要面積を上回る場合】土地分割の適否）
- 項目5：法規制等（高さ制限、地区計画等による規制に係る適合性）

第2段階：「適」第3段階へ

第2段階：「否」第4段階へ

第3段階：要望の妥当性等の判断（資産経営課による客観的判断）

第3段階は、第2段階で適合した要望についてのみ判断する。

<評価項目及び判断指標>

- 項目1：利活用時期（5年以内に土地利用を要することの妥当性）
- 項目2：要望根拠 i（【新規利用の場合】新設の必要性）
- 項目3：要望根拠 ii（【一時利用（建替等の代替地）の場合】建替等の必要性）
- 項目4：要望根拠 iii（【一時利用（仮施設整備）の場合】仮施設整備等の必要性）
- 項目5：単独施設（単独施設として整備することの必要性）
- 項目6：機能移管（既存施設への機能移管の可能性）

上記項目から所管課要望の妥当性等の総合判断を行う。

第3段階：「否」第4段階へ

第4段階：対象未利用地の活用及び所有の必要性の検討（利活用・貸付け・売却）

第4段階は、対象未利用地の利活用について検討する。

<検討項目>

- 項目1：都市経営観点による土地の希少性の高さ
都市マスタープランの位置付け、公共施設の整備状況、駅・幹線道路・他の公共施設へのアクセス、近隣環境
- 項目2：経済的観点による検討
土地の経済価値の高低、市場状況（不動産市況）の良し悪し
- 項目3：政策的観点による検討
人口の状況、市の財政に与える影響、将来の公共施設整備の見込み、地域・地元の要望等

《総合評価》

利活用案の有無

- ①有 → 利活用案
- ②無 → 所有の必要性

所有の必要性

- ①有 → 貸付け案
- ②無 → 売却案

未利用地等の利活用基本方針

2019年 5月 発行

編集・発行 平塚市企画政策部資産経営課