

俱知安町公有地利活用方針

倶知安町公有地利活用方針

目 次

1. 倶知安町公有地利活用方針策定の背景と目的	2
2. 本町における公有地の現状	2
(1) 公有地の保有状況	
(2) 未利用地の現状	
(3) 未利用地の発生要因	
①用途廃止財産	
②その他の未利用地	
3. 公有地の利活用に関する課題	4
(1) 公有地の利活用に係る基本的な考え方の整理	
(2) 公有地の利活用方法の決定手続き等のルール化	
(3) 公有地に係る情報の一元化と共有化	
4. 資産活用の基本的な考え方	4
(1) 資産活用に関する基本原則	
(2) 用途廃止施設等に関する基本原則	
(3) 土地・建物の活用	
5. 公有地の利活用に関する基本指針	7
6. 未利用地の個別方針の決定について	7
(1) 利活用推進の具体的な決定	
(2) 個別方針に定める基本事項	
【土地の利活用の事務フロー】	

1. 倶知安町公有地利活用方針策定の背景と目的

これまで町は、町民ニーズの多様化に対応するため、学校施設、保健福祉・子育て支援施設、社会教育施設、公園施設等を整備してきました。これらの施設の中には築20年、30年以上といった施設も多く、施設の大規模修繕や建替え等も検討する必要があり、また、新幹線駅の整備に関連する施設等の整備、倶知安厚生病院の改築負担やひらふ第一駐車場整備など、町の財政需要は増大し財政運営は厳しい状況が続くことが予想されています。このため、将来を見据えた持続可能な町政運営が求められています。

このような状況のもと、町の活性化を推進するうえでも、限られた資源・資産を有効活用し、効率的な行政経営に努めることが必要であり、経営基盤の強化に向けた取組として、現在保有する建替えや統廃合後の公共施設跡地など未利用資産を経営資源と捉えて、売却や貸付などで利活用し、自主財源の確保を図ることが重要となってきました。

こうしたことから、これからの資産の利活用に関する基本的な考え方を示し、具体的な取組に繋げていくことで、財源の確保及び財政負担の軽減を図りつつ未利用資産の有効活用を実現することを目的とします。

2. 本町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利活用が行えるものとなっています。

本町が保有する公有地の現状は表1のとおりです。（道路関連施設を除く。）

表1 公有地の現状（令和2年3月31日現在）

区分	件数（件）	面積（千㎡）
行政財産土地	417	3,776
普通財産土地	598	12,900
合計	1,015	16,676

※ 財産に関する調書より

(2) 未利用地の現状

公有地のうち、利活用できる土地は普通財産土地（以下「保有地」という。）になります（行政財産土地は公用又は公共用なので除く）が、保安林等が含まれる山林については利活用の可能性が低い保有地と考えます。保有地の内訳は表2のとおりです。

現に使用されていない土地、いわゆる未利用地は、全体から山林を除いた保有地について整理します。財産に関する調書より整理すると、表3のとおりです。自治会集会所や公共事業の資材置き場など公共性を有する使用への貸付を行い活用を図っていますが、活用しきれていない状況にあります。

表2 保有地の内訳（令和2年3月31日現在）

区分	件数（件）	面積（千㎡）
山林	267	11,960
山林以外	331	940
合計	598	12,900

※ 財産に関する調書より

表3 山林を除いた保有地の未利用状況（令和2年3月31日現在）

区分	土地件数 ①	未利用地 件数 ②	未利用地 件数率％ ②÷①	山林以外 面積 (千㎡) ③	未利用地 面積(千 ㎡) ④	未利用地 面積率％ ④÷③
山林を除いた保有地	331	267	81	940	295	31

※現に利用されている土地は契約により貸付をしています。

貸付地は、71件、929千㎡です。うち山林の貸付地は、7件、284千㎡です。

(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除却又は移転した場合は、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できないことのほか、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、事業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 その他の未利用地

本町には、元々が保有地で、ある程度まとまった面積（1,000㎡以上）の未利用地はありません。利活用の可能性のある未利用地の全てが、上記①の用途廃止された

保有地になります。

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

町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、町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町民に還元しなければなりません。

しかし、公有地に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りがちです。

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、出来るだけ未利用期間が生じないように努め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ルールを定める必要があります。

(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、土地は施設の用地として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。現在の公有地に係る情報については、財産台帳により一覧表で管理しており、その詳細な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されていません。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. 資産活用の基本的な考え方

(1) 資産活用に関する基本原則

① 新規取得の抑制と保有地の利活用

施設整備に必要な用地の確保に当たっては、緑地・公園用地、道路・河川用地など代替性のない事業用地を除き、原則として、新たな土地の取得は行わず、土地開発基金保有地や一般会計未利用地、施設の用途廃止に伴う跡地の活用を図ることとします。

② 交換

新たに用地を取得する場合は、まず第一に、保有地との交換を検討することとします。

③ 土地活用検討の考え方

保有地活用に当たっては、町民から附託された貴重な財産として、取得や利用の経緯を踏まえつつ、地理的位置、交通条件、用途地域、各種規制、面積、形状、地域における位置付けや将来の利用可能性など中長期的な視点、保持・活用のための経費等を考慮して、最適な利活用方法を選択します。

④ 事業計画等の見直し促進

既定の施設計画であっても、近年の社会経済状況の変化、町民の価値観の多様化等を踏まえ、コスト意識を持って、実施見込みのない計画は見直しを促進します。

⑤ 貸付を行っている土地の見直し等

現に貸付を行っている土地については、貸付料金の見直し、貸付を継続するのか、公募により貸付をするのか、公用公共の目的に使うよう切り替えるのか等、多角的に検討を行います。

⑥ 寄附受入れによる土地の取得

これまで、町では公用公共等で活用する可能性のない土地の寄附受入れについては、原則、受入れをしてきませんでした。昨今の所有者不明土地問題等を鑑み、今後は、相続困難な土地等の寄附受入れによる土地取得を行います。ただし、相続登記、現住所との一致、無償での受入れ等の条件を付します。

(2) 用途廃止施設等に関する基本原則

用途廃止する土地・建物は、これまでの役割を終えたものであり、一度白紙に戻して、最適な後利用計画を検討します。検討に当たっては、地域が抱える課題やニーズを把握するとともに民間企業・団体等による利活用の可能性や利活用手法の調査など、資産の特性に応じた多角的な視点で検証を行います。

資産を将来の見通しもなく保有し続けることや、必要以上の施設整備を行うことは、維持管理費の肥大化、町民負担の増加に結びつくことを厳しく受け止め、単に「あるから使う」という発想から脱却します。

(3) 土地・建物の活用

土地・建物の活用・処分計画案等の作成に当たっては、土地・建物を本町の事業で使い切るという発想ではなく、施設整備の緊急性、必要性等について精査し、必要最小限の整備にとどめることを前提とします。町が利活用しない場合には、次の①～④を同時に比較検討します。

※ここでいう利活用は、町が自ら事業等で利活用すること、貸付けを行うこと、及

び堆雪場として利活用するなど、今後しばらくの間、町が保有することが望ましいことをいいます。

① 民間企業・団体等と連携した資産の有効活用

地域が抱える課題等を踏まえ、高齢社会に対応する福祉・医療施設、地域の活動拠点など、地域の課題解決や活性化にもつながる施設や機能を民間企業・団体等の活力によって整備するため、あらかじめ民間事業者との対話を行った上で、公募による売却等を行います。

② 地域のまちづくりや緑化などに配慮した財産処分

地域の理解を得た上で、地域のまちづくりと整合した建物用途・高さ・空地の確保等に加えて、省エネルギー、緑化などの地球環境への配慮、住宅や業務施設用地等として売却等を行います。

③ その他計画等との連携

俱知安町総合計画をはじめとして、俱知安町公共施設等総合管理計画やその他の計画とも連携し、保有資産の再編整備を推進するためのストックとしての活用や、公共施設等としての利用に支障のない余剰部分については売却等による財源化を図ります。

④ 一般競争入札での売却

上記①～③のいずれにも該当しない場合には、一般競争入札での売却を行います。

5. 公有地の利活用に関する基本指針

「4. 資産活用の考え方」により、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。

倶知安町公有地利活用基本指針

- 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、町が保有する必要性のない公有地と判断された場合については、積極的な売却を推進します。

なお、見直しにあたっては、災害時に対応するための用地の確保や公用・公共用地としての活用を十分に検討します。

- ② 売却をしない公有地についても、有償貸付を行うなど、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抑制に努めます。

6. 未利用地の個別方針の決定について

本町保有地の未利用地の全てが利活用できるかというところではありません。山林が大多数を占める状況や、面積、平坦であるか否か、間口、接道の問題など、その状況は様々です。よって、利活用の可能性がある保有地について整理をします。また、「利活用の可能性がある保有地」の状況は随時見直していく必要があります。

(1) 利活用推進の具体的な決定

「利活用の可能性がある保有地」は、山林を除き、かつ、1,000㎡以上である土地に絞り、市街地を中心に洗い出していきます。

なお、貸付での利用も含め、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。

洗い出された「利活用の可能性がある保有地」は町長へ報告し、町長は調整会議へ利活用の検討指示を行います。

調整会議では、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個別方針案を作成し、再度調整会議において審査を行います。

利活用の意思決定は、調整会議の審査結果を判断材料として政策会議で決定します。

(2) 個別方針に定める基本事項

政策会議は、「利活用の可能性がある保有地」について、次に掲げる事項の個別方針を決定します。

- ①保有継続、売却処分、貸付け等の利活用の方向性に関する事項
- ②保有を継続する場合の利活用方法に関する事項
- ③貸付する場合の貸付方法に関する事項
- ④売却する場合の処分方法に関する事項
- ⑤随意契約による処分の可否及び相手先に関する事項
- ⑥その他資産の利活用を図るうえで必要な事項

【土地の利活用の事務フロー】

