

八潮市市有地（跡地）活用基本方針の策定について

1 策定の目的

市民共有の財産を適正に管理、活用していくため、未利用市有地及び跡地について、売却を含めた活用方法の基本的な事項を定めることを目的とし、策定する。

※未利用市有地…既に未利用の状態にある市有地

跡地…廃止の方向性が示された施設の跡地

2 対象地

(1) 未利用市有地

財政課で普通財産として管理しており、貸付け等で利用されていない土地を対象とする。

ただし、一団の土地として活用できる面積を有する土地のみを対象とし、それ以下の狭小な土地は除く。

(2) 跡地

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン（平成29年8月策定）において、施設の廃止に伴い、活用することとしている土地を対象とする。

また、同アクションプランに基づき、今後、複合化等により施設を廃止した場合等の跡地についても対象とする。

(1) 及び (2) の具体的な土地については、アセットマネジメント推進課において、年度当初にリスト化し、全庁的な情報の共有を図ることとする。

3 活用にあたっての基本的な考え方

(1) 行政需要を達成するための活用

市の計画の中で位置付けられている施設や用地、また目標を達成するために必要となる用地としての活用を第一に検討することとする。

また、市の計画の中で直接の位置付けはなくとも、政策課題の解決などに寄与するための活用についても検討し、市民全体の利益に繋がるよう努めることとする。

(2) 地域の意向、特性を踏まえた活用

活用にあたっては、「八潮市公共施設マネジメント基本計画（公共施設等総合管理計画）（平成28年7月策定）」の総量適正化の原則を踏まえつつ、地域の意向を十分に配慮するとともに、周辺と調和のとれた活用となるよう検討していくこととする。

(3) 民間での活用

直接、市での活用予定がない場合には、「八潮市PPP導入基本方針（平成28年3月策定）」等を踏まえ、民間での活用を検討する。土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう、必要に応じて利用条件の付与についても検討することとする。

4 活用に関する検討の手続き等

(1) 庁内における活用ニーズの把握

活用の対象となる未利用市有地及び跡地の情報を全庁的に共有し、「行政需要を達成するための活用（上記3-(1)）」の観点からニーズの把握を行う。

活用を希望する課（以下、「活用課」という。）は、アセットマネジメント推進課に活用の申し出を行い、申し出を受けたアセットマネジメント推進課は、アセットマネジメント推進本部に諮る。

(2) 地域における活用ニーズの把握

庁内で活用の意向のあった未利用市有地及び跡地については、活用課において、広く周辺地域に活用案を示し、意向の把握に努めるとともに、それらを十分に踏まえて再検討を行う。

(3) 民間活力の導入検討

庁内で活用の意向のあった未利用市有地及び跡地については、活用課において、「八潮市PPP導入基本方針」等に照らし、PPP導入の可否について、検討する。

(4) 貸付け、売却の決定

上記(1)から(3)までの過程において、活用方法が見出せなかった未利用市有地及び跡地については、貸付け又は売却を検討する。

5 策定のスケジュール等

5月25日：公共施設整備等調査特別委員会において案の調査・審議

5月28日：公共施設マネジメント推進委員会において案の調査・審議（本日）

6月25日：（庁内）アセットマネジメント推進本部において修正案の承認

7月上旬：庁議に付議（正式決定～運用）

八潮市市有地（跡地）活用基本方針 （案）

平成30年 月

八 潮 市

目 次

1	基本方針策定の目的	
	(1) 背 景	1
	(2) 目 的	2
2	本方針で対象とする未利用市有地・跡地	
	(1) 未利用市有地	2
	(2) 跡 地	2
3	活用にあたっての基本的な考え方	
	(1) 行政需要を達成するための活用	2
	(2) 地域の意向、特性を踏まえた活用	3
	(3) 民間での活用	3
4	活用に関する検討の手続き等	
	(1) 庁内における活用ニーズの把握	3
	(2) 地域における活用ニーズの把握	4
	(3) 民間活力の導入検討	4
	(4) 貸付け、売却の決定	4

1 基本方針策定の目的

(1) 背景

少子高齢化の進展や市民ニーズの多様化、地方分権の進展など、地方自治体を取り巻く環境は大きく変化しており、今後、社会環境の変化に素早く対応し、市民の求めるサービスを最良の形で提供することが行政には求められています。

このようなことから、本市においては、経営の観点に立脚した行政運営を推進すべく、資源である「ヒト・モノ・カネ・情報」を最大限に活用し、行政サービスの向上、より健全な財政運営等を推進することを基本方針とした第5次八潮市行政改革大綱・実施計画を策定しています。

第5次八潮市行政改革大綱・実施計画では、大きく5つの視点で行政改革に取り組むこととしており、そのうちの1つとして、「自主・自立的な財政運営の推進」を掲げています。内容としては、厳しい財政状況下において、将来にわたり継続して安定した行政サービスを提供できる財政基盤の確立や効率的で適切な資産管理を行うため、中長期的な視点を持ち、財政の健全化、自主財源の確保を図ることを目的としており、具体的な取組項目のひとつとして、「未利用財産の処分」を位置付けています（【表1】のとおり）。

【表1：第5次八潮市行政改革大綱・実施計画（抜粋）】

取組項目	取組目標	取組内容
未利用財産の処分	市有地のうち未利用で今後においても利用の予定がない普通財産については改めて整理を行い、売却が可能な財産については積極的な売り払いを行い、資産の適正管理と財源確保の向上に努める。	未利用財産の現況を把握し、その処分方針を立てた上で、今後においても利用の予定がない普通財産の売り払いを行う。

また、本市が所有する公共施設の多くは、築後30年から40年以上が経過し、老朽化の問題に直面しており、利用者である市民の安全・安心を最優先に確保するためにも、老朽化や耐震基準を満たしていないことが原因で事故が起きることのないよう、適切な維持管理及び整備を行っていくことが大きな課題となっています。

このことから、本市が所有または使用する公共施設資産（アセット）を最も費用対効果が高く効率的で適切な管理（マネジメント）を推進するため、各種取組みを行っていますが、その取組みの1つとして、公共施設再編計画があり、施設ごとの更新・統廃合に関する具体的な取組みを定めています。そのうち、特に先決すべき事案をリーディングプロジェクトとして位置付け、「公共施設の跡地利用による財源創出プロジェクト」を掲げています。これにより、廃止の方向性が示された施設を跡地利用することで財源を生み出し、財政負担を抑えていくことを目指しています。

これらの取組みは、全て本市の最上位計画である「第5次八潮市総合計画」に基づき行われるものであり、その基本構想では、まちづくりの基本理念を「共生・協働」「安全・安心」とし、土地利用については、「住む・働く・学ぶ・憩うといった日常生活や活動が、安全かつ快適に行われる」ことが求められているところです。

(2) 目的

土地は、生活と産業の基盤であり、現在から将来における市民の活動を支える貴重な資源ですが、上記のとおり、その有効活用の方法と財政負担の軽減が本市の大きな課題となっています。

その対応策の一つとして、既に未利用の状態にある市有地（以下、「未利用市有地」という。）及び廃止の方向性が示された施設の跡地（以下、「跡地」という。）については、それを有効に活用していく必要があります。

このことから、市民共有の財産を適正に管理、活用していくため、未利用市有地及び跡地について、売却を含めた活用方法の基本的な事項を定めることを目的とし、本方針を策定するものとします。

2 本方針で対象とする未利用市有地・跡地

(1) 未利用市有地

財政課で普通財産として管理しており、貸付け等で利用されていない土地を対象とします。

ただし、一団の土地として活用できる面積を有する土地のみを対象とし、それ以下の狭小な土地は除くものとします。

(2) 跡地

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン（平成29年8月策定）において、施設の廃止に伴い、活用することとしている土地を対象とします。

また、同アクションプランに基づき、今後、複合化等により施設を廃止した場合等の跡地についても対象とします。

(1) 及び (2) の具体的な土地については、アセットマネジメント推進課において、年度当初にリスト化し、全庁的な情報の共有を図ることとします。

3 活用にあたっての基本的な考え方

未利用市有地及び跡地は、市民共有の資産、財産です。そのため、将来における人口減少、少子・超高齢化社会の進展や他の公共施設の老朽化などを見据え、これからの本市にとって、最も有効な方策を市民との共生・協働のもと、考えていく必要があります。

そのことを踏まえ、未利用市有地及び跡地の活用にあたっては、次に掲げる事項に留意していくものとします。

(1) 行政需要を達成するための活用

行政には様々な計画がありますが、本市にも市民とともに策定した総合計画を始めとして各個別計画が多くあります。それらの計画は、多様化・高度化している市民ニーズを各々に広く捉え、将来の行政需要を見据えた内容となっています。

そのことから、市の計画の中で位置付けられている施設や用地、また目標を達成するために必要となる用地としての活用を第一に検討することとします。

また、市の計画の中で直接の位置付けはなくとも、政策課題の解決などに寄与するための活用についても検討し、市民全体の利益に繋がるよう努めることとします。

(2) 地域の意向、特性を踏まえた活用

公共施設は、地域住民との関わりが深く、地域のランドマーク的な役割を果たしています。

そのことから、公共施設廃止後の跡地の活用については、地域の意向を十分に配慮するとともに、周辺と調和のとれた活用となるよう検討していく必要があります。

このような中、平成28年7月に策定した「八潮市公共施設マネジメント基本計画（公共施設等総合管理計画）」では、「全ての公共施設について削減ありきではなく、市民ニーズに応じためりはりのある総量適正化」を図ることを原則として定めています。

そのため、公共施設の廃止後の跡地については、新たな公共施設の要否も含めて、総合的に検討していくこととします。

(3) 民間での活用

直接、市での活用予定がない場合には、民間での活用を検討します。

その際、平成28年3月に策定した「八潮市PPP導入基本方針」を踏まえ、長期的な視点に立ち、当面の貸付けとするのか、売却していくのかを慎重に検討することとします。

また、売却、貸付けしていく場合は、平成28年7月に策定した「八潮市公共施設マネジメント基本計画」において、「当該地及び周辺地域の目指す将来像を十分に検討したうえで、民間事業者との対話及び事業実施を推進」することとなっているため、土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう、必要に応じて利用条件の付与についても検討することとします。

4 活用に関する検討の手続き等

活用にあたっての具体的手順は、次のとおりです。

(1) 庁内における活用ニーズの把握

活用の対象となる未利用市有地及び跡地の情報を全庁的に共有し、「行政需要を達成するための活用（上記3-(1)）」の観点からニーズの把握を行います。

跡地については、従来、施設を管理していた部局の意向を確認し、活用の意向がなければ、次いで全庁的な意向を確認するよう段階を踏むものとします。

活用を希望する課（以下、「活用課」という。）は、アセットマネジメント推進課に活用の申し出を行うとともに、活用の目的、計画上の位置づけ、活用にあたっての課題、解決策などを整理することとします。

申し出を受けたアセットマネジメント推進課は、案件を整理し、アセットマネジメント推進本部に諮るものとし、承認を得た案件については、活用課において実施計画や予算要求など所定の手続きを行うものとします。

また、跡地を活用するにあたって弊害となる不要公共施設については、解体設計をし、解体の概算費用を積算するとともに、活用（解体）までの間の安全管理についても配慮することとします。

（２）地域における活用ニーズの把握

庁内で活用の意向のあった未利用市有地及び跡地については、活用課において、広く周辺地域に活用案を示し、意向の把握に努めるとともに、それらを十分に踏まえて再検討を行うものとします。

庁内で活用の意向のなかった未利用市有地及び跡地については、民間での活用を検討する前にアセットマネジメント推進課において、周辺地域に意向の確認を行い、地域における活用ニーズの把握に努めるものとします。

（３）民間活力の導入検討

庁内で活用の意向のあった未利用市有地及び跡地については、活用課において、「八潮市PPP導入基本方針（平成28年3月策定）」及び「八潮市PPP導入ガイドライン（平成29年8月策定）」に照らして、PPP導入の可否について、検討することとします。

庁内で活用の意向のなかった未利用市有地及び跡地については、上記（２）の地域におけるニーズの把握後、「八潮市PPP導入基本方針」に基づき、民間活力導入の検証をアセットマネジメント推進課で行うものとします。

（４）貸付け、売却の決定

上記（１）から（３）までの過程において、活用方法が見出せなかった未利用市有地及び跡地については、貸付け又は売却を検討するものとします。

貸付け又は売却に係る金額、方法、期間、契約内容等の詳細については、既設の公共用地取得等会議（財政課所管）において協議をすることとします。

以上の手順をまとめると、概ね次ページのとおりです。

○活用に関する検討のフロー図

