

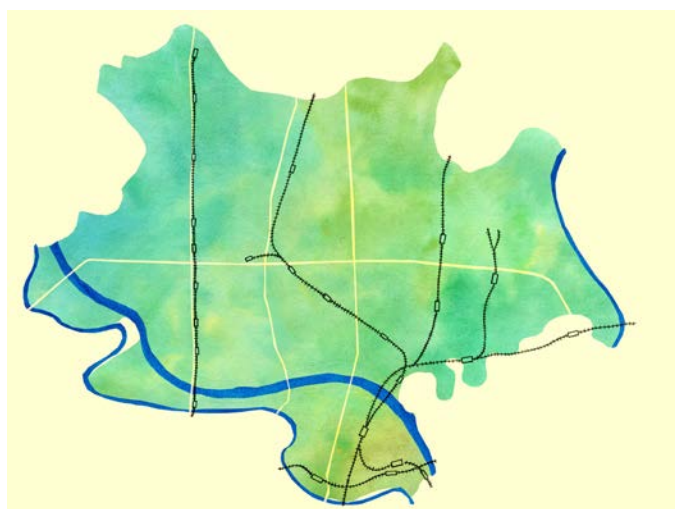


足立区

区有地等利活用 基本方針

3つの柱と3つの機能連携と5つの検討素材を用いたガイドライン

令和元年11月
資産管理部



目次

| | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | はじめに..... | 1 |
| 2 | 区有地等利活用基本方針の位置付け..... | 2 |
| 3 | 3つの柱..... | 3 |
| 4 | 区有地等利活用の推進体制..... | 4 |
| 5 | 区有地等利活用の進め方（フロー）..... | 6 |
| 6 | 評価および中間検証の実施..... | 8 |

1 はじめに

(1) 公共施設をとりまく現状

区では、現在500を超える公共施設を管理しています。このうち約7割が建築後30年を経過し、一斉に施設の更新時期を迎えることとなります。

(2) 社会情勢の変化

少子・超高齢化の進展により、区の歳入は今後減少することが見込まれています。区は、こうした状況にあっても、将来にわたり魅力的で安全安心な公共施設、公共サービスを提供し続けていかなければなりません。

(3) 方針策定の背景

区では、長期的・戦略的な公共施設マネジメント推進の指針として、平成29年4月に「足立区公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。さらに平成30年度からは、公園、学校など各施設を適正に維持管理していくための個別的な行動計画（以下、「個別計画」という。）の策定作業が開始されています。

(4) 方針のめざす方向性

こうした施設再編をめぐる大きな流れの中にあって、土地（区有地）活用についても、従来の考え方や成果を踏まえつつ、エリアデザインのような新たな施策の方向性を反映し、区民サービスの一層の向上や施設の再編に繋がる活用へ転換していく必要にせまられています（表1）。

そこで、新たに「区有地等利活用基本方針」（以下、「本方針」という。）を策定し、区がめざす区有地等の活用方針を整理しました。

資産活用の考え方を「部分最適」から「全体最適」に転換し、持続可能な足立区の実現に向けて、戦略的な資産の有効活用を推進していきます。

表1 従来と今後の土地活用方法の比較

| | 従来 | 今後 |
|----------|---|---|
| 対象 | 土地及び建物 〔 2,000 m ² 以上 大規模用地や駅前など稀少性の高い 土地・建物 〕 | 土地 〔 500 m ² 以上の区有地及び取得が見込まれ る都住創出用地等 ※建物 は個別計画で対応 〕 |
| 考え方 | 対象物件ごとの活用方針を個別に判断 | 区有地等を エリアごと に把握し、地域全体の将来像を描くとともに、その実現を図る |
| 根拠 規程 | 公有財産活用基準（処理手続きを規定） 公有財産の活用構想（2千m ² 以上が対象） | 土地の面積の対象を広げるとともに、従前の基準と構想を整理統合し、 区有地等利活用基本方針 を策定 |

2 区有地等利活用基本方針の位置付け

2 区有地等利活用基本方針の位置付け

平成29年4月に策定した総合管理計画は、足立区基本構想・基本計画に基づき「戦略的に公共施設マネジメントを推進」するための分野別計画の1つです。

この総合管理計画には、資産の総合的かつ戦略的な活用を推進するための方針を策定することが定められています。

図1 区有地等利活用基本方針の位置付け

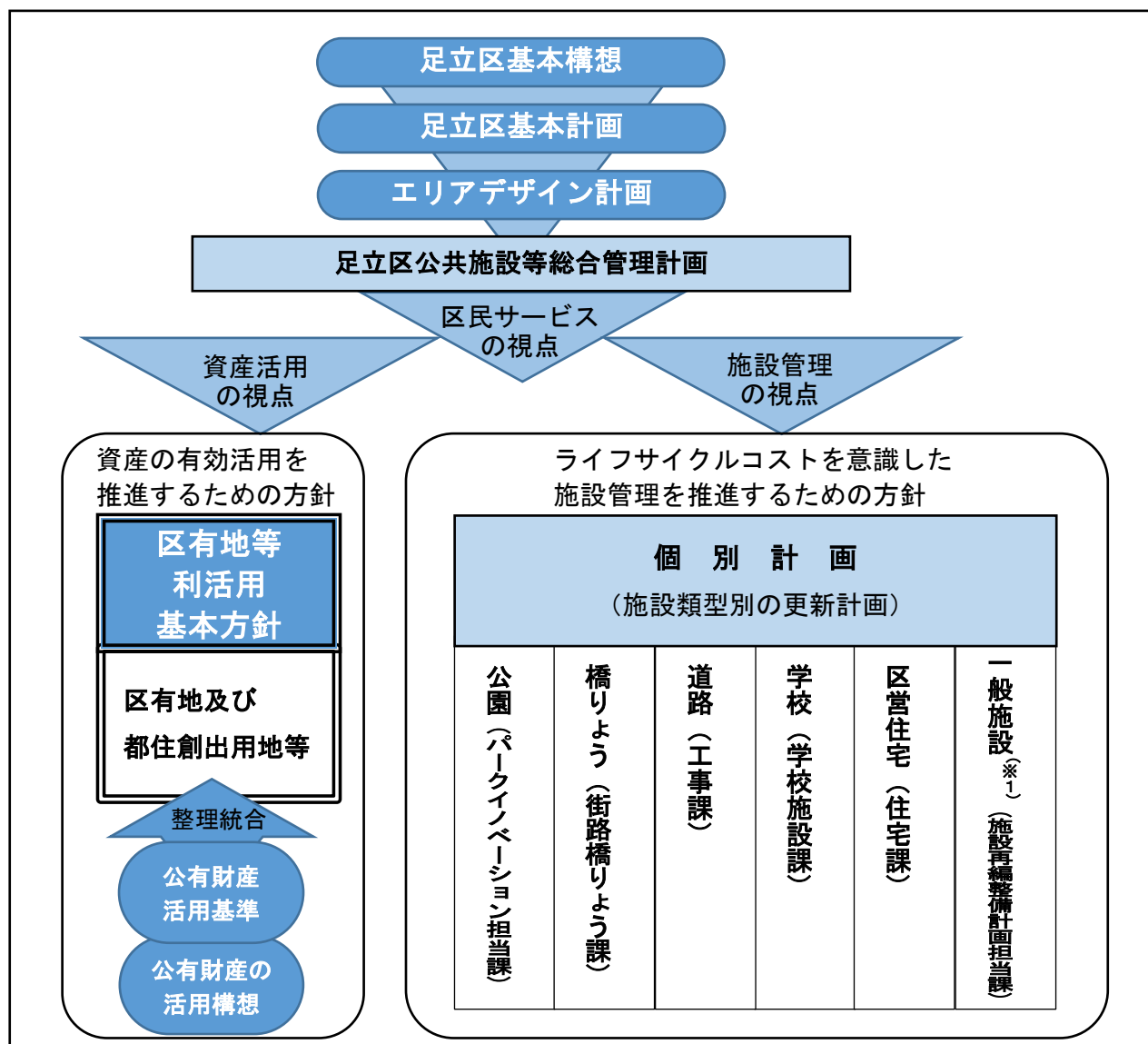


図1のとおり、本方針は原則として、区有地に加え、取得が見込まれる都住創出用地等を対象としています。従来は「公有財産」（土地及び建物）を対象として物件ごとに個別に活用方針を判断してきましたが、今後は区有地等をエリアごとに把握し、地域全体の将来像を描き、総合的かつ戦略的な資産活用によりエリアごとのめざすべき将来像の実現を図ります。

※1 一般施設…区民事務所、住区センター、地域学習センターなど、学校施設と区営住宅以外の区有施設のこと。

3 3つの柱

総合的かつ戦略的な資産活用を推進するため、【資産情報】を【エリアごとに把握】し【有効利用】を図っていきます。

このため、以下の3点を本方針の柱として定め、資産活用の考え方を「部分最適」から「全体最適」に転換していきます。



柱1
【エリアごとに把握】
区有地等を単独で考えず、所在する地域（エリア）全体の将来像をふまえた資産活用を推進します。

区有地等利活用を検討する際は、地域の特性や施設のバランスを考慮するとともに、地域全体の将来像を描くことで、施設更新に伴う仮移転や直接移転への利活用も含めた最適な方針を決定します。



柱2
【資産情報】
区有地等の取得・拡張・活用・処分にあたっては、エビデンスを十分に活用します。

区有地は、道路等を除いても約342万㎡あります（平成30年度末）。新規取得や拡張も含めた区有地等の利活用に関する検討の際は、エビデンス（プロット図（区有地等配置図）、面積、用途地域等）を念頭に進めます。



柱3
【有効利用】
区有地等の計画的な貸付・売却を推進し、財源創出を図ります。

区有地の中には、十分に活用されていない土地（低・未利用地）もあります。これらの低・未利用地を最大限有効活用することにより財源を捻出し、総合管理計画における「施設の維持更新コストのさらなる縮減」を担保します。

4 区有地等利活用の推進体制

4 区有地等利活用の推進体制

(1) 3つの機能連携

ア 資産活用体制の構築

区有地は、その目的ごとに各部が管理しており、一括した情報管理がなされていないため、施設再編検討の際の情報収集に苦慮する状況もありました。

こうした状況を改善し、区有地を有効に活用するため、図2のとおり、公有財産運用調査会（以下「運用調査会」という。）が中心的な役割を果たし、事務局である資産管理課が作成する土地情報を一元化した「土地カルテ」をはじめとした「5つの検討素材」を用いて、戦略的な資産活用を全庁を挙げて実行できる体制を構築していきます。

イ 具体的な検討体制

運用調査会は、「エリアデザイン推進本部」と「公共施設マネジメント推進委員会」との情報共有・連携を行い、最適な資産活用方法を取りまとめる要(かなめ)の役割を果たします。

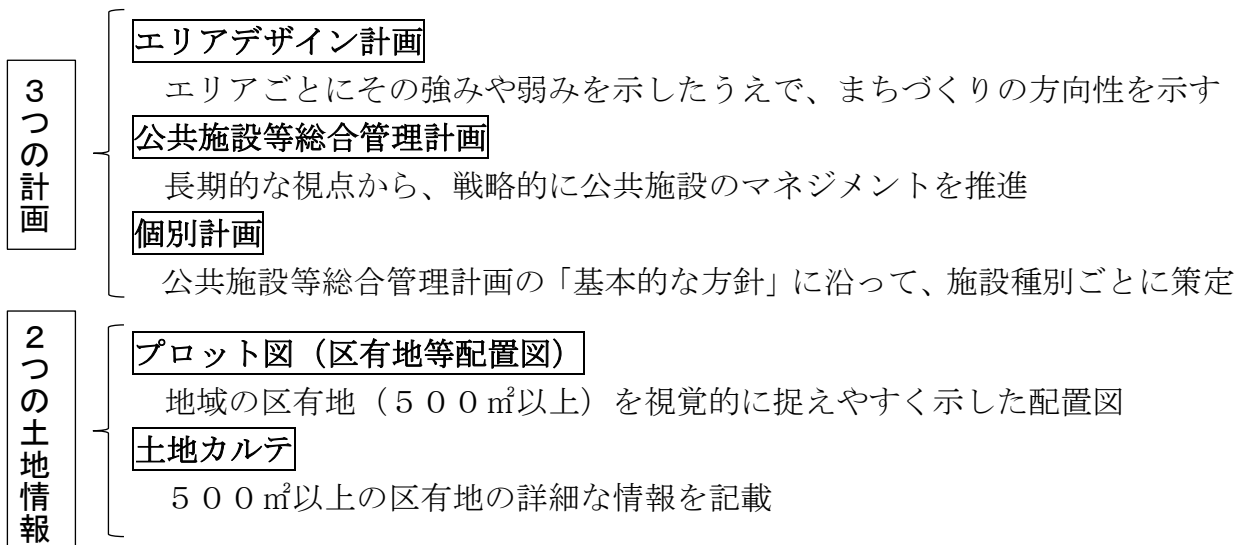
ウ 戦略的な区有地の利活用に向けて

運用調査会で検討した事項は、議案として「公有財産運用委員会」に諮り、資産活用方法を決定していきます。

「点から面へ」「単独の対象地から地域（エリア）へ」「施設重視からサービス重視へ」という視点を基軸に、資産の総合的かつ戦略的な活用につなげていきます。

(2) 5つの検討素材

地域（エリア）ごとに活用を検討するためには、それに適した検討素材が必要です。このため、以下の【5つの検討素材】を準備します。



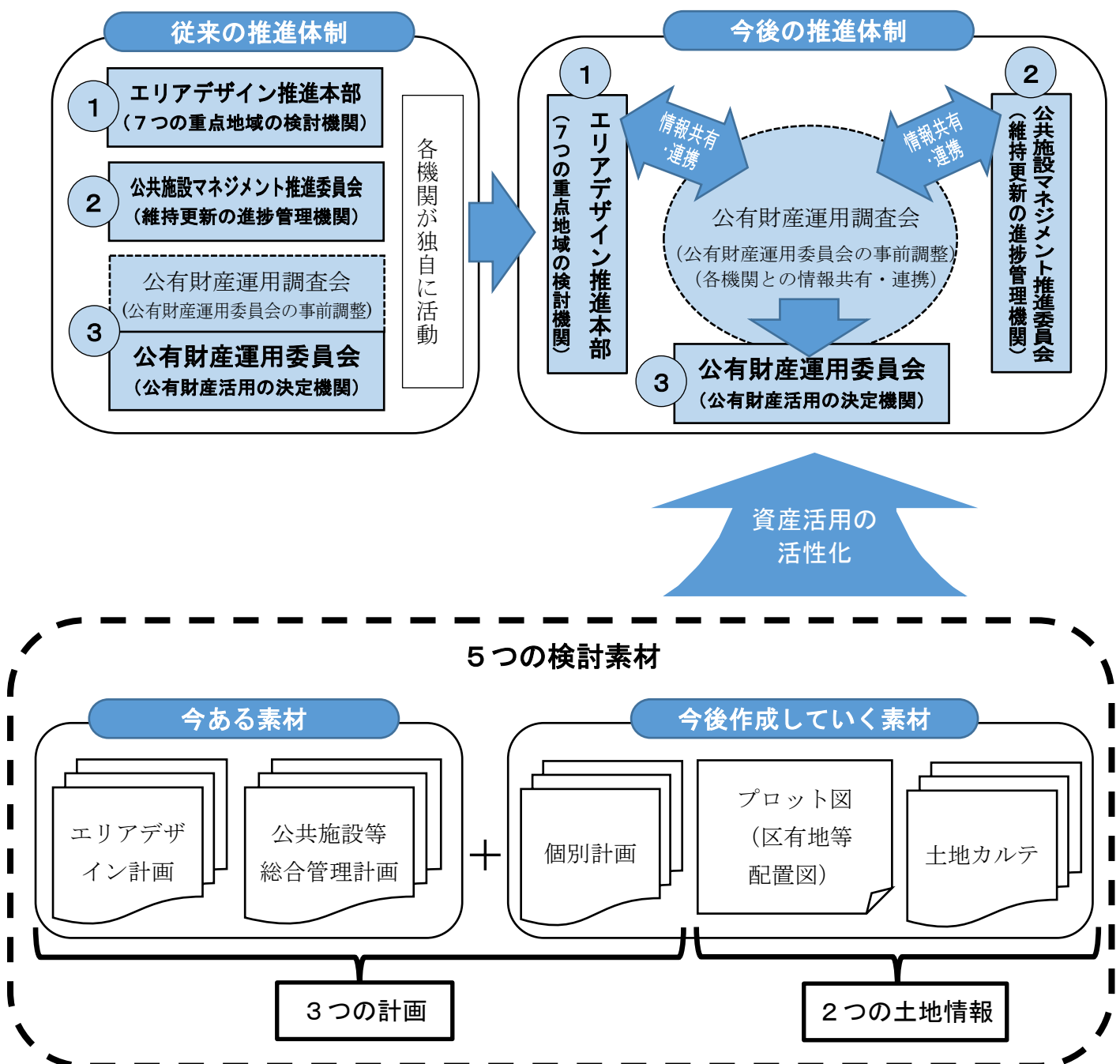
(3) 期待される効果

低・未利用地については、情報共有・連携による効率的な貸付や売却を促進し、財源の確保に努めます。

区施設は老朽化による大量更新の時期を迎えており、施設更新の円滑化が課題です。新たな創出用地や低・未利用地を活用した仮移転や直接移転とともに、施設の再配置の可能性を検討し、施設更新コストの低減を図ります。

これらの取り組みにより、限りある区有財産を最大限有効活用することが可能となります。

図2 情報共有・連携のイメージ



5 区有地等利活用の進め方（フロー）

5 区有地等利活用の進め方（フロー）

（1）情報集約（棚卸し）

一般的に、事業用として活用しやすいのは500㎡以上の土地です。そのため、500㎡以上の区有地について資産管理課が「土地カルテ」を作成し、財産名称、所在地、地積、台帳価格、接道条件、用途地域、活用経緯等を記載します。また、500㎡以上の区有地を集約して地図上に示した「プロット図（区有地等配置図）」も作成します。

（2）低・未利用地のリスト化

「土地カルテ」をもとに、効果的に活用できていない区有地について、資産管理課がリスト化してきめ細かく把握していきます。

また、都営住宅等の大規模敷地の更新による創出用地についても、取得が見込めるものは、低・未利用地と同様に検討の対象としていきます。

（3）活用検討開始

利用状況調査等によって明らかになった低・未利用地は、原則として地域（エリア）ごとに活用を検討します。全庁的に活用希望を募るほか、「エリアデザイン推進本部」「公共施設マネジメント推進委員会」「公有財産運用委員会」が情報共有・連携し、【5つの検討素材】を用いて地域全体の将来像を考慮しながら、庁内活用する区有地等と民間活用を図る区有地等に振り分けし、運用調査会が中心となって活用につながる方策を考えていきます。

また、施設更新を円滑に実施するためには、地域（エリア）ごとに仮移転や直接移転用地を確保する必要があることも念頭に検討を進めます。

（4）民間活用意向調査

民間活用が考えられる区有地では調査を行い、民間貸付等の実現性を精査します。

（5）区民説明

適切な時期に区民等に説明し、意見を聴いて活用案を策定します。

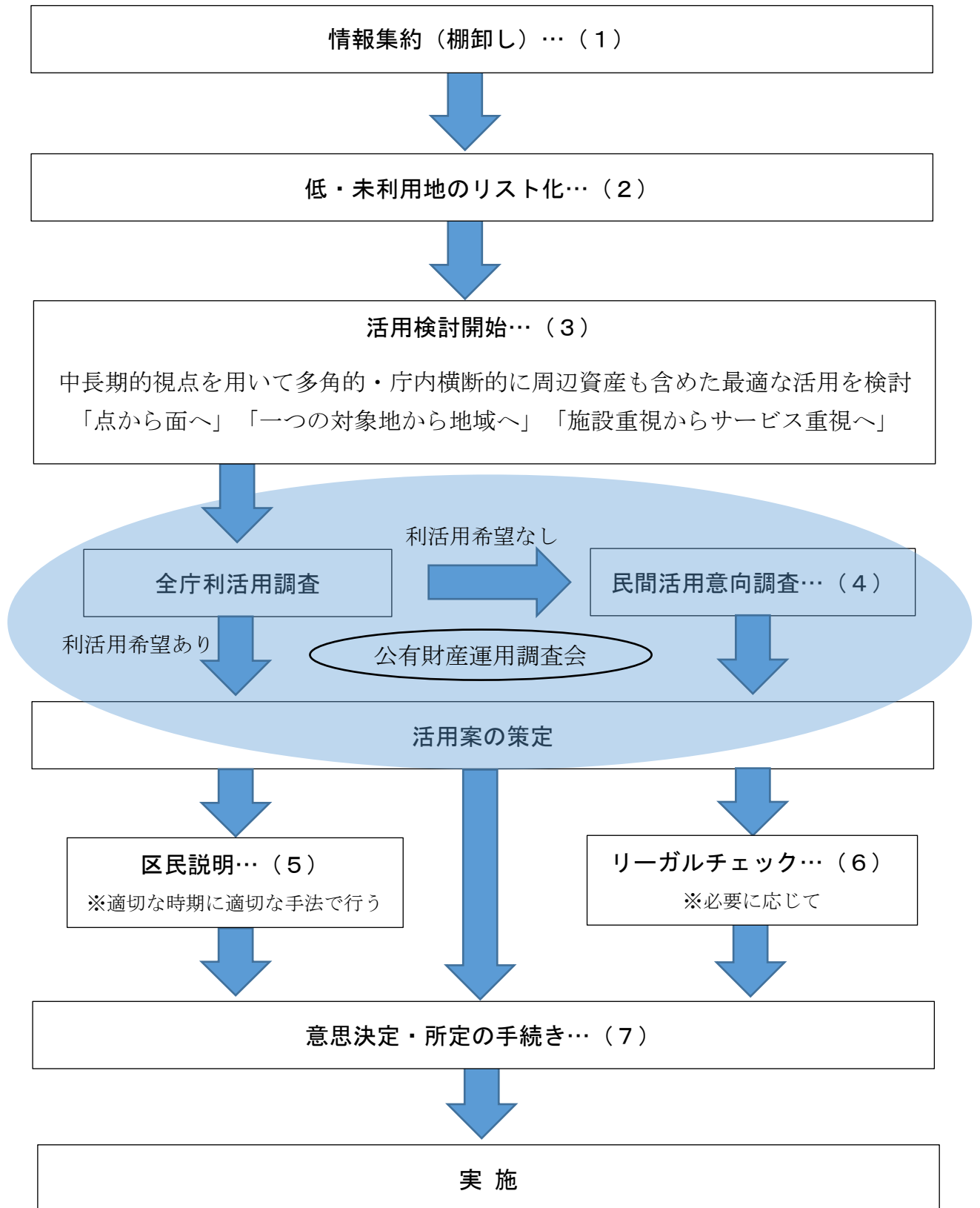
（6）リーガルチェック

民間貸付の場合、期間が長期間におよび契約関係も複雑になりがちであることから、区のリスク回避を担保できる契約内容とするため、契約前に法務部門や顧問弁護士のチェックを受けます。

（7）意思決定

幅広く検討してきた活用案について、所定の事務手続きにより意思決定します。

図3 区有地等利活用のフロー



6 評価および中間検証の実施

6 評価および中間検証の実施

本方針については、行政評価制度の枠組を活用して、施策評価及び事務事業評価の数値指標により、年度ごとの達成度を測定して、進捗を管理します。また、足立区基本計画と連動して令和4年度に中間検証を実施し、必要に応じて本方針の見直しを行います。このことにより、戦略的な区有地等の有効活用を推進し、将来にわたり持続可能な足立区を実現します。

表2 施策評価及び事務事業評価による指標

| | 施策評価 | 事務事業評価 |
|------|---|---|
| 施策名称 | 公有財産の活用と長寿命化の促進 | 区有財産管理事務 |
| 指標名 | 低・未利用の公有財産（土地・建物）の利活用目標の達成度（％） | 未活用普通財産土地面積（㎡） |
| 定義 | 公有財産の活用構想等に定める低・未利用公有財産（最終目標28件） ※概ね500㎡以上が対象 | 普通財産のうち活用（貸付もしくは売却）していない土地面積 |
| 目標値 | 平成30年度 25％ （実績28.57％） 令和2年度 50％ 令和6年度 100％ | 平成30年度 71,222㎡ （実績75,652㎡）（34件） 令和2年度 66,542㎡（31件） 令和6年度 4,151㎡（24件） |

図4 見直しサイクル

| 年度 | 平成29 | 30 | 令和元 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------|----------|----|-----|------|---|------|---|---|-----|---|---|----|
| 足立区基本計画 | ←—————→← | | | | | | | | | | | |
| | | | | 中間検証 | | | | | | | | |
| 本方針 | ←—————→← | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 中間検証 | | | 見直し | | | |