

横浜市資産活用基本方針 概要版

～保有土地の活用・縮減から資産の有効活用推進へ～

平成22年 3月
行政運営調整局

【本方針の特徴】

- 1 全庁的な保有土地等の現状把握(資産たな卸し)を実施し、あわせて財産管理の適正化を図る。
- 2 普通財産の貸付だけでなく、行政財産の余裕部分の貸付を促進する。
- 3 資産活用には有用なシステムを段階的に整備する。
- 4 個別審議に加え、売却可能資産の検討など必要な協議を行うため、新たに「資産活用推進会議」を創設する。
- 5 土地・建物の有効活用策を財政面から支援するため、「土地開発基金」を「資産活用推進基金」として機能拡充する。

第1章 背景と課題

1 資産活用基本方針の位置付け

これまでの保有土地の活用・縮減に関する計画や方針を整理統合し、新たな資産経営の視点からの取り組みを補強して、資産の有効活用を総合的に推進するための基本的考え方・方向性等を整理し、「横浜市資産活用基本方針」としてまとめました。
対象：土地及び一部の建物（用途廃止施設、行政財産の余裕部分）を活用の対象とします。

2 これまでの保有土地の活用・縮減の取り組みと成果

●これまでの取組

- (ア) 「保有土地の活用・縮減の推進について」（平成12年9月）
新たな土地の取得は行わず保有土地の活用を図ること、保有土地の処分・貸付を進めること
- (イ) 「保有土地の中期土地利用計画」（平成15年12月）
先行取得資金の総額を、概ね10年間に総額の50%程度に縮減することを目標
- (ウ) 「用途廃止施設の活用・処分方針」（平成18年4月）
統廃合された学校後利用を中心に調整を進めてきた
- (エ) 横浜市中期計画（平成18年12月）と「保有土地の活用・縮減のための取組の方向と指標」（平成19年5月）
・横浜中期計画では、先行取得資金で保有する事業用地の平成22年度末の縮減目標値を設定
・そのガイドラインとして「保有土地の活用・縮減のための取組の方向と指標」を策定

●これまでの成果

- (1) 先行取得事業用地 17年度末保有量を25%縮減見込
- (2) 代替地等 365区画、175億円の民間売却 (H14~20)
- (3) 学校後利用 10校の方針・計画決定済

3 新たな方針策定の必要性

(1) これまでの取組の限界

ア 先行取得保有土地のみが対象で、全市的な取組となっていない。
イ 土地を活用する事業の激減による、用途転換等の限界。
ウ 代替地の公募売却の成約率低下による、市による売却の限界。

(2) 新たな課題

- 内的要因 —
ア 財源確保策として、資産の有効活用を全庁的・戦略的に促進することが求められている。
イ 土地利用等の無駄をなくし効率的な行政を進め、市民サービスの水準を維持するなど市民満足度の向上が求められている。
ウ 新たな公民連携による保有土地活用など、資産の多様な有効活用方策が求められている。
エ 保有土地の管理費用を縮減することが求められている。

— 外的要因 —
オ 国からも行政改革の推進のため、資産の有効活用等を求められている。

第2章 資産活用の基本的な考え方

1 資産活用の基本原則

(1) 土地活用に関する基本原則

- (新規取得の抑制と保有土地活用)
先行取得資金保有土地や一般会計・他の特別会計の未利用土地を活用します。
- (交換・代替地処分)
土地を取得する場合は、保有土地との交換や代替地処分の可能性を検討します。
- (土地活用検討の基本的考え方)
市民から負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、中長期的な視点、保持・活用の経費等を考慮し、最適な活用方法を選択します。
- (事業計画等の見直し促進)
実施見込みのない施設計画等は、見直しを促進します。

(2) 用途廃止施設等に関する基本原則

- (ア) 白紙に戻して、後利用計画を検討します。
- (イ) 「あるから使う」という発想から脱却します。
- (ウ) 近隣に老朽化施設や保有土地がある場合は、俯瞰的・総合的に後利用を検討します。
- (エ) 次の①②③について同時に比較検討することを基本とします。
 - ① 中期計画等に基づく公共施設・市民利用施設整備
 - ② 民間企業・団体等と連携した資産の有効活用
 - ③ 地域のまちづくりや緑化に配慮した財産処分

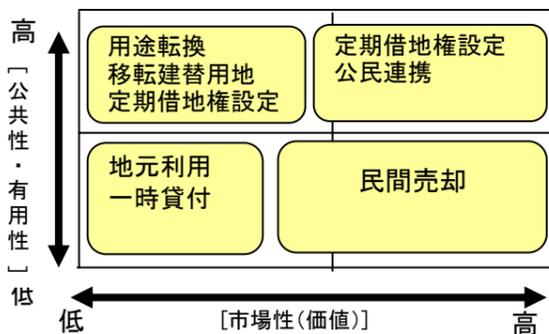
2 有効活用可能な土地等の抽出

- ・保有土地等の **現状把握(資産たな卸し)** を実施することで、**有効活用可能な土地等**を抽出し、その情報を一元化します。
※まず、普通財産、基金の土地を対象とし、段階的に拡大
- ・各区局が所管する土地・建物の管理状況等について一斉点検を実施し、財産管理の適正化に必要な措置を講じます。

3 資産活用の推進

(1) 類型別土地活用の方向性

売却可能資産、貸付可能資産等に分類整理します。



(2) 多様な活用手法の検討

ア 売却

- (ア) 小規模土地
民間ノウハウの活用や広報の拡充により、販売を促進します。

保有土地の処分、利活用に係る検討段階から事業化に至る様々な段階で、民間事業者のアイデアやノウハウを活用する仕組みを検討します。

4 公民連携による土地活用

- (イ) 課題ある土地の問題解決
専門チームの編成をします。

- (ウ) 大規模土地
周辺地域住民等の意向を配慮した事業提案型の公募売却を実施します。

イ 貸付

- (ア) 貸付促進等
貸付可能土地の掘り起こしや広報の充実により、貸付を促進します。

- (イ) 行政財産の余裕部分の活用
(地方自治法の改正により可能となった)
・貸付可能な余裕部分の積極的な貸付け等を促進します。

(ウ) 定期借地の活用

- 長期貸付が可能で大規模土地については、定期借地の公募を実施します。

第3章 実行を支える仕組みづくり

1 土地建物管理システム（公有財産台帳システム）の拡充

・保有資産情報を整理し、土地建物管理システムの拡充を図ります。

2 資産活用推進体制の構築

(1) 資産活用推進会議の創設

従前の個別審議に加え、売却可能資産の検討など必要な協議を行うため、財産調整会議を改組し、資産活用推進会議を創設します。

(2) 資産活用には有効な組織体制の確立

資産活用を効率的に進めていくことができる組織体制のあり方を検討します。

(3) 資産活用を推進する人材の育成

研修等を充実させていきます。

3 資産活用を推進する財政の仕組み

(1) 土地開発基金の機能拡充

「土地開発基金」を「資産活用推進基金」として機能拡充し、総合的な資産経営の財政的基盤として整備することを検討します。

【新たな機能】

- (ア) 用途廃止施設解体費支援システム
- (イ) 用途廃止施設活用に伴う施設改修費等の支援システム
- (ウ) 小規模公益用地活用メリットシステム

資産活用基本方針の実現に向けて

- (段階的拡充)
当初は土地を主な対象とするが、最終的には全資産を対象とすることを検討します。
資産たな卸しと財産管理の適正化も段階的に拡充します。
- (ガイドラインの策定)
用途廃止施設の活用処分、行政財産の余裕部分の活用などのガイドラインを策定します。
- (次期中期的計画への反映)
今後検討する具体的な目標値などを新たな中期的計画の中に反映させます。