

未利用・低利用地の有効活用に関する基本方針について

【目 的】

地方分権の推進、市民ニーズの多様化、税収の落ち込みなど、地方自治体を取り巻く社会・財政状況は厳しくなっている。このような状況の中、多くの地方自治体において、財政健全化のため資産の有効活用、売却等の動きが見られるようになってきている。

本市においても、「武蔵野市第四期長期計画・調整計画」「第三次武蔵野市行財政改革を推進するための基本方針」「武蔵野市行財政集中改革プラン」において、それぞれ「市有財産の有効活用の研究」を打ち出しているところである。

このようなことから「未利用・低利用地の有効活用に関する基本方針」を定め、早急に取り組むものとする。

【検討の概要】

平成 20 年 8 月に、「武蔵野市公有財産有効活用検討委員会」を設置し、本市の公有財産の中から、市有の諸用地、代替用地、寄付物件及び土地開発公社所有物件を検討対象として選択し、使用目的が明確でない未利用地や、低利用・暫定利用等により有効に活用されていない物件（計 55 件 延面積 12,705.68 m²）に関する有効活用等について、検討を行った。

なお、検討の対象とした物件は別紙資料のとおりであり、今後の在り方について政策的な課題として慎重な議論を要するとともに、基本構想・長期計画や他の計画等において位置づけ等を明確化すべき物件については、検討の対象としなかった。

対象としなかった主な諸用地等については以下のとおり。

- * 下水道ポンプ場跡地(吉祥寺東町) * 泉幼稚園跡地(吉祥寺本町)
- * 旧中央図書館跡地(吉祥寺北町) * 中町第一自転車駐車場(中町)
- * 千川小学校プール跡地(八幡町) * 桜堤小学校跡地(桜堤) 他

【未利用・低利用地の有効活用に関する基本方針】

検討対象とした物件について、以下に基づき有効活用等を図るものとする。

I 活性化を図る土地

① 早期に活用を図るべき土地

施設用地等として取得済みであり、財政状況等を勘案のうえ早期に事業化が可能な物件については、当該目的のために適宜土地利用を図るものとする。

ただし、事業化に伴い余剰地等が発生する場合には、売却等の対象として検討するものとする。

② 隣接地と併せて活用を図るべき土地

不整形な土地の中には、隣接地を取得することにより、事業用地として利用価値及び財産価値が高まると考えられるものがある。この場合、隣接地の取得を検討するものとする。

③ 寄付者の意思に基づき活用を図るべき土地

寄付物件（特に建物について）は、遺贈者の意思を活かすべく活用方法を考え、寄付した方の意思が可視化できるよう考慮するものとする。

ただし、一定の年限を越えてもなお利用用途が定まらないものについては売却することとし、売却代金を基金等への積み立て又は寄付者の意思に沿った施策等の事業費にあてることを検討するものとする。

なお、寄付物件（建物）については、安全面の確保や財産価値の保持のため、適正な管理を行うものとする。

II 保有する土地

① 保有を続ける土地

利用目的を定めて購入した土地や今後のまちづくり推進のために真に必要な代替用地については、引き続き保有するものとする。

② 利用目的が将来発生する見込があるものとして、当面保有する土地

吉祥寺駅、三鷹駅、武蔵境駅周辺開発に伴い、土地利用の可能性が残る駅周辺の土地については、当分の間、代替用地として保有するものとする。

III 売却する土地

① 売却する土地

まちづくり推進のために活用の見込めない土地は、原則として売却するものとする。ただし、地価が低落している現状では、購入価格と比較して、評価額が下回っている土地が存在する。このような土地については、売却条件等について勘案しながら売却時期についても検討するものとする。

② まちづくりに必要な土地を購入するための財源として売却する土地

現在、地価は低落しており、購入済の土地の処分にあたっては、売却条件等について慎重に検討する必要があるものの、一方では、まちづくり推進にとって必要な土地を購入する好機ともいえる。

まちづくり推進にとって必要な土地購入の機会が訪れた場合、厳しい財政状況に鑑み土地購入財源を確保する観点から、評価額が購入価格に比べ下回っている土地であっても、総合的に条件等を勘案し真に必要な場合には当該土地を売却することにより、まちづくりに必要な土地を購入するものとする。

IV その他

① その他

市が取得した土地の中には、既に一定の活用が図られている等の理由により暫定利用等が困難なケースもある。この場合には別途個別に検討するものとする。

※ なお、上記のいずれのケースにおいても、本来的な利用が行われるまで若しくは売却までの間、期限を限った有償による貸付けなどが可能な場合には、適宜実施するものとする。

【土地開発公社からの買い戻しについて】

土地開発公社が所有する土地については、計画的に市が買い戻し、有効活用を図るとともに、土地開発公社の債務を軽減するものとする。

【今後の代替用地の購入について】

今後、原則として、代替用地としての用地取得は行わないものとする。

【個別の物件の有効活用】

個別の物件の有効活用については、既存の「土地取得検討委員会」を改組した「土地取得・売却検討委員会(仮称)」が、上記「未利用・低利用地の有効活用に関する基本方針」に基づき整理した物件(別紙参照)を対象として、早急に取り組むものとする。

また、土地の売却にあっても「土地取得・売却検討委員会(仮称)」で検討し、経営会議にて判断するものとする。