

川越市公有地利活用計画

【令和5年度～令和7年度】

川 越 市

令和5年3月

目次

1	川越市公有地利活用計画について	1
1	計画の目的	1
2	計画の期間	1
3	計画へ位置付けする未利用地	1
4	計画検討組織	1
2	計画策定に関する基本的な考え方	2
1	基本的な考え方	2
2	利活用方法の検討に際しての留意点	3
3	未利用地を「計画」へ位置付けする手続き	5
1	未利用地の位置付け内容	5
2	新たな未利用地を「計画」へ位置付けする手続き	5
3	「計画」に位置付けられている未利用地の進捗管理	8
4	未利用地の位置付け及び実施スケジュール	10
1	「売却」する未利用地	10
2	「貸付」する未利用地	10
3	「検討」する未利用地	11
5	売払い等による収入の推移	12
6	未利用地の利活用における今後の取り組み	13
1	利活用の新たな手法の検討	13
2	未利用地を生み出さない取り組み	14

1 川越市公有地利活用計画について

1 計画の目的

川越市公有地利活用計画（以下「計画」という。）は、川越市公有地利活用指針（平成 19 年 6 月策定。以下「指針」という。）において掲げられた「公有地の利活用に関する課題」について、その解決に向けた取組みを示すとともに、「指針」の「公有地の利活用に関する基本方針」に基づき、『未利用地の位置付け』及び『実施スケジュール』を定めることを目的とします。

2 計画の期間

「計画」の期間は、令和 5 年度から令和 7 年度までの 3 年間とします。

なお、本計画は、3 年間の計画としていますが、毎年度、計画の進捗状況を確認し、見直しを行うものとします。

3 計画へ位置付けする未利用地

「指針」では対象となる未利用地を「原則として一団で 100 m²以上の土地」としていただきますので、これを踏襲します。

なお、一団の面積が 100 m²に満たない未利用地については、個別の状況に応じて利活用を図るよう努めます。

4 計画検討組織

川越市公有財産取得、処分等審査委員会（昭和 56 年設置）

○所掌事務

- ① 取得、処分又は交換することの適否及びその価格の評価に関すること。
- ② 賃貸借することの適否及びその賃貸借料の評価に関すること。
- ③ その他公有財産の利用等必要な事項

○組織（21 名）

委員長：担任する副市長

委員：他の副市長、市長部局・教育委員会の部長及び上下水道局長（15 名）、関係課長（4 名）

川越市公有財産利活用検討部会（平成 20 年 6 月設置）

川越市公有財産取得、処分等審査委員会の専門部会

○所掌事務

- ① 公有財産の利活用に関する具体的な計画案の作成に関すること。
- ② その他部会が必要と認めること。

○組織（11 名）

部会長：管財課長

副部会長：政策企画課長、財政課長

部会員：社会資本マネジメント課長、産業振興課長、都市計画課長、道路街路課長、建築住宅課長、事業計画課長、教育総務課長、教育財務課長

2 計画策定に関する基本的な考え方

1 基本的な考え方

各課所管の未利用地の利活用方法については「経営的視点」に立って検討し、「計画」へ位置付けします。

－経営的視点に立った未利用地利活用の基本的な考え方－

- 未利用地であっても、市民全体の財産であり経営資源であると認識する。
- 未利用地から得られる利益は市民に還元する。
- 未利用地保有に伴うコスト意識を徹底する。

※ 経営的視点とは

国・地方を通じた厳しい財政状況の中、地方自治体は、今まで以上に自らの責任において自主性・自律性の高い行財政運営を行っていくことが求められています。

このような中で、行政に求められる経営的視点とは、将来にわたって市民が豊かに安全で安心して生活できるよう、政策目的やまちづくりのビジョン（総合計画に掲げられた将来都市像や施策）の実現に向けて、限りある行政資源（公有地等）を効率的かつ効果的に活用し、利益を市民に還元していくことであると考えられます。

2 利活用方法の検討に際しての留意点

利活用方法は、次の考え方に留意した上で、検討を進めます。

① 政策への貢献、連携

利活用方法は、市の政策や関係計画を確認し、これと連携させることにより、当該土地の財産的価値の向上及び政策実現や市民サービスの向上に寄与し、相乗的な効果が生まれるよう心がけることとします。

② 地域コミュニティ活動の推進

第四次川越市総合計画では、地域住民などのお互いの交流を促すとともに、コミュニティ意識の形成を図り、支え合い助け合いに向けた基盤づくりを進めていくこととしています。

利活用方法の検討に際しては、地域コミュニティ意識の形成促進についても考慮して検討することとします。

③ 長期的に安定した財源の確保

未利用地の件数には限りがあるため、資産の売払いのみにより、長期的かつ安定的に財源を確保していくことはできません。

そのため、定期借地権による貸付など、資産を保有しながら長期的かつ安定的に財源を確保できる方法を積極的に検討することとします。

また、民間の経営能力や技術的能力を活用した高度利用の可能性について併せて検討します。

④ 社会資本マネジメントの推進

第四次川越市総合計画では、「一斉に更新時期を迎える社会資本について、マネジメントの視点を持って、総合的かつ計画的に整備・更新・統廃合・再配置・長寿命化を行う必要がある」とされています。

未利用地の利活用については、このような市全体での公用財産・公共用財産のあり方と連携して、検討することとします。

また、川越市公共施設等総合管理計画の基本方針では、「施設の統廃合などにより利用する見込みのない公共施設等は解体撤去し、その土地は積極的に貸付や売却を行うなど、整備更新に必要な財源の確保を図ります。」とされていることから、現下の厳しい財政状況の中、公共施設の統廃合や再配置等に伴い不要となる旧施設の跡地については、財源を確保するためにも、売却や貸付を優先して検討します。

3 未利用地を「計画」へ位置付けする手続き

各課所管の未利用地を「計画」へ位置付けする手続きを次のとおりとします。

1 未利用地の位置付け内容

各課所管の未利用地について、「庁内利活用希望の有無」、「地元利用要望の有無」を確認し、未利用地の位置付け内容を次のとおり定めます。

【位置付け内容】

- A 「売却」する未利用地
- B 「貸付」する未利用地
- C 「検討」する未利用地（※）

※未利用地所管課、関係課、活用希望課及び政策部門において利活用方法を検討します。

2 新たな未利用地を「計画」へ位置付けする手続き

毎年、管財課において、新たに未利用地となる可能性のある財産について、全庁から情報を集約し、下記の手続きにより「計画」へ位置付けします。

(1) 庁内利活用希望及び地元利用要望の有無の確認

各課において、所管する未利用地の「庁内利活用希望・地元利用要望の有無」を確認します。

【庁内利活用希望・地元利用要望の確認方法】

- ① 全庁照会による確認
- ② 必要に応じて検討組織による確認
- ③ 地元自治会等、関連団体からの要望の確認

なお、確認にあたっては、関係部署と十分に連携して検討することとします。

(2) 未利用地の分類

庁内利活用希望及び地元利用要望の有無を確認後、確認結果に応じて所管する未利用地を下記の内容に分類します。

- I 庁内利活用希望及び地元利用要望「無し」
- II 庁内利活用希望及び地元利用要望「未確定」
- III 庁内利活用希望又は地元利用要望「有り」

(3) 未利用地の位置付け方法

分類した未利用地については、下記のとおり「計画」に位置付けします。

A 「売却」

I 庁内利活用希望及び地元利用要望「無し」のうち、売却が望ましい、又は保有する必要が無い未利用地。

B 「貸付」

I 庁内利活用希望及び地元利用要望「無し」のうち、売却困難未利用地(例:狭あい地、不整形地)、長期売れ残り未利用地、今後の活用決定まで保有する必要が有る未利用地。

C 「検討」

II 庁内利活用希望及び地元利用要望「未確定」及び
III 庁内利活用希望又は地元利用要望「有り」のうち、事業実施の方向性が未確定な未利用地。

D 計画位置付け無し

III 庁内利活用希望又は地元利用要望「有り」のうち
事業実施の方向性が確定している未利用地。

(4) 位置付け後3年間の実施スケジュールの策定

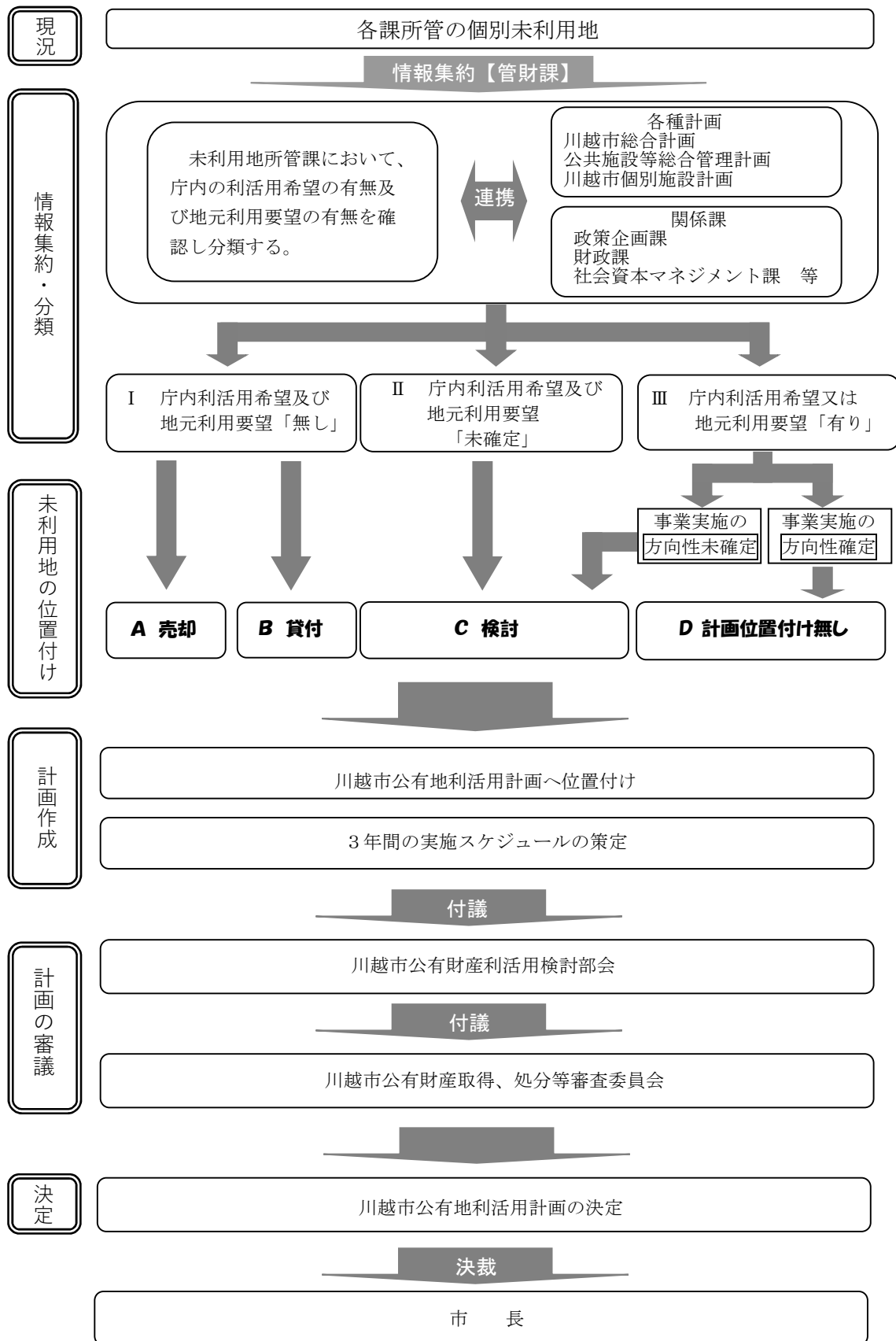
位置付け内容に向けて、3年間の実施スケジュールを定めます。

(5) 位置付け内容の決定

新たに「計画」へ位置付けする未利用地は、「川越市公有財産利活用検討部会」及び「川越市公有財産取得、処分等審査委員会」において審議し決定するものとします。

※ P 7 新たな未利用地を「計画」へ位置付けする流れ 参照

※ 新たな未利用地を「計画」へ位置付けする流れ



3 「計画」に位置付けられている未利用地の進捗管理

(1) 「A売却」・「B貸付」に位置付けられている未利用地

未利用地の所管課は、位置付けられた内容に向けて、実施スケジュールに基づき、事務を進めます。

(2) 「C検討」に位置付けられている未利用地

原則として所管課が中心となり、検討を進めます。

なお、政策的な判断が求められる土地については、政策部局が中心となり全庁的に検討を進め、進捗状況を管理するものとします。

(3) 進捗状況の確認及び実施スケジュールの見直し

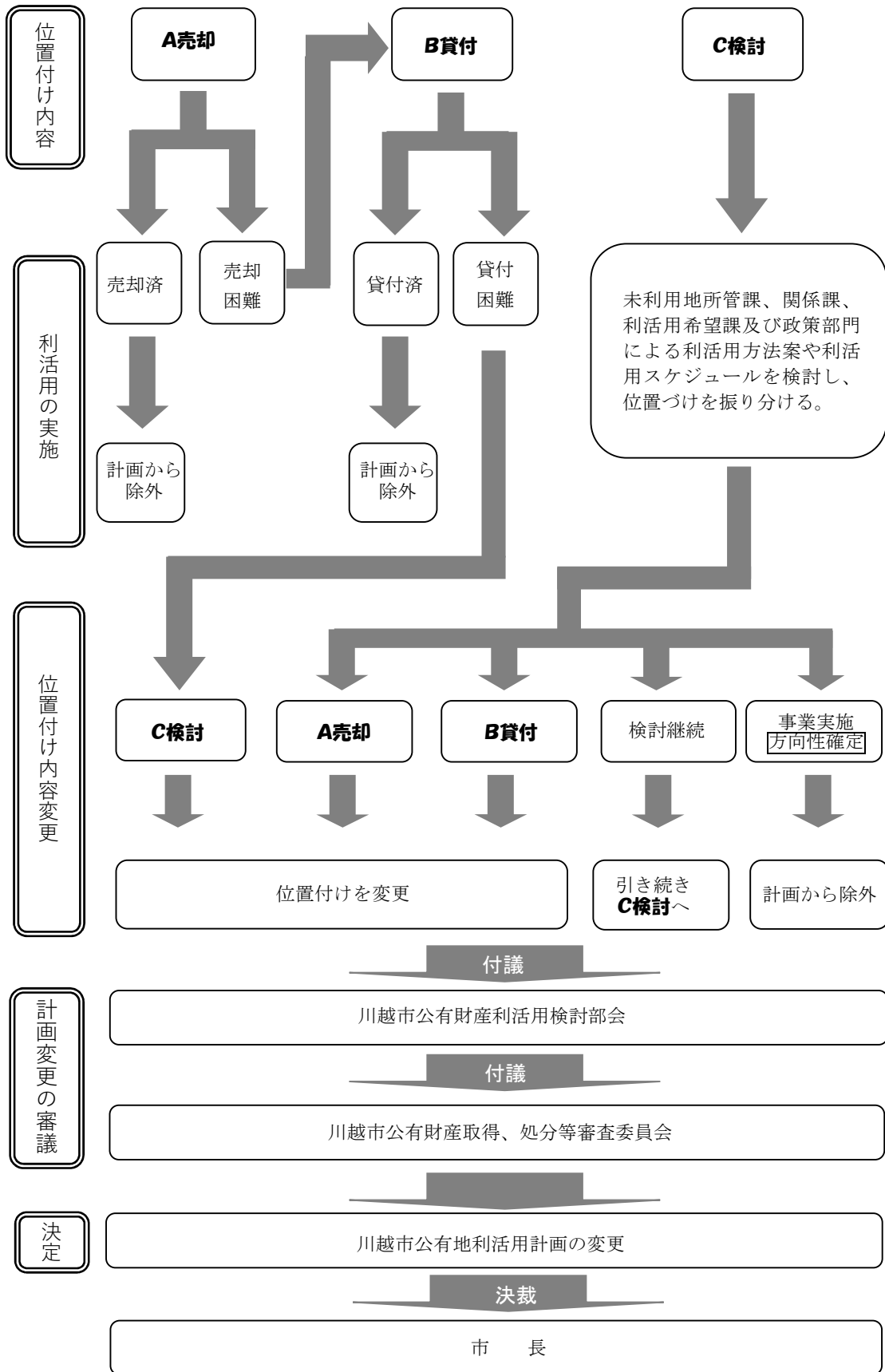
未利用地の所管課は、毎年度、進捗状況を確認すると共に、今後3年間の実施スケジュールの見直しを行います。

(4) 位置付け内容の変更

未利用地の進捗状況を確認した結果、位置付け内容を変更する場合には、「川越市公有財産利活用検討部会」及び「川越市公有財産取得、処分等審査委員会」において審議し決定するものとします。

※ P 9 「計画」に位置付けられている未利用地の進捗管理の流れ 参照

※参考 「計画」に位置付けられている未利用地の進捗管理の流れ



4 未利用地の位置付け及び実施スケジュール

各課所管の未利用地について、「利活用の位置付け」及び「令和4年度から令和6年度までの実施スケジュール」を下記のとおり定めます。

なお、進捗状況については、毎年度確認し、見直しを行うものとします

1 「売却」する未利用地

No.	未利用地					方向性	R4年度 計画及び実績		実施スケジュール		
	名称等	所在地	地積 (㎡)	所管課	建物		計画	実績	R5年度	R6年度	R7年度
1	寺尾大仙波線 元事業代替地	大字砂字古谷 423番6	105	管財課		売却を進める	計画	売却手法検討	売却時期検 討	売却時期検 討	売却時期検 討
							実績	維持管理			
2	岸町2丁目 市有地	岸町2丁目 25番8	179	管財課		売却困難地の ため、売却手 法を検討する	計画	売却手法検討	売却手法 検討	売却手法 検討	測量
							実績	維持管理			
3	揚水機施設跡地	吉田新町2丁目 8番2	1,311	管財課		売却を進める	計画	売却手法検討	地元調整 測量	売却	-
							実績	維持管理			
4	西小仙波町 市有地	西小仙波町 1丁目8番1外	858	交通 政策課		売却を進める	計画	地元調整 測量	庁内検討 地元調整	庁内検討	売却
							実績	方針決定			
5	連雀町市有地	連雀町31番1	654	地域包括 ケア推進 課	有	売却を進める	計画	地元調整	売却	-	-
							実績	維持管理			
6	市道6420号線道 路改良事業用地	大字砂新田450 番7	106	用地課		売却を進める	計画	庁内検討	売却	-	-
							実績	方針決定			

2 「貸付」する未利用地

※ 「貸付」に位置付けられている未利用地はありません。

3 「検討」する未利用地

No.	未利用地					方向性	R4年度 計画及び実績		実施スケジュール		
	名称等	所在地	地積 (㎡)	所管課	建物		計画	実績	R5年度	R6年度	R7年度
7	仙波町4丁目 団地跡地	仙波町4丁目 18番1外	1,157	管財課		擁壁設置を検討すると共に、土地の課題を調査する。	計画	土地課題調査 地元調整	土地課題 調査 地元調整	擁壁設計	擁壁工事
							実績	維持管理			
8	旧河川施設 予定地	大字砂 字上野382番1	512	管財課		所管課において、利活用方法を検討する。	計画	地元調整 庁内検討	地元調整 庁内検討	地元調整 庁内検討	利活用方針 決定
							実績	維持管理			
9	旧大東公民館 駐車場	南大塚1丁目 9番9外	1,323	中央 公民館		所管課において、利活用方法を検討する。	計画	庁内検討	庁内検討	庁内検討	利活用方針 決定
							実績	維持管理			
10	旧市立診療所	小仙波町 2丁目45番5	4,254	保健医療 推進課	有	政策部門が中心となり、利活用方法を検討する。	計画	庁内検討	庁内検討	庁内検討	庁内検討
							実績	政策部門と検討			
11	大字山城包括 遺贈地	大字山城 字八ヶ下57番 1外	8,053	管財課	有	所管課において、利活用方法を検討する。	計画	庁内検討 地元調整	庁内検討 地元調整	庁内検討 地元調整	利活用方針 決定
							実績	維持管理 地元調整			
12	平塚新田旧戸田 邸（寄付地）	大字平塚新田 字氷川前5番1 外	824	文化芸術 振興課	有	所管課において、利活用方法を検討する。	計画	庁内検討	利活用方針 決定	-	-
							実績	庁内外検討			
13	山の家跡地	比企郡ときが わ町大字大野 字浅間山1213 番 外	37,982	管財課	有	土地課題調査後、利活用方法を検討する。	計画	土地課題調査	土地課題 調査	土地課題 調査	庁内検討
							実績	維持管理			
14	大字寺尾地内 市有地	大字寺尾 字西向イ903 番	188	管財課		所管課において、利活用方法を検討する。	計画	土地課題調査	土地課題 調査	利活用方針 決定	-
							実績	維持管理			
15	旧川越市母子生 活支援施設 すみれ館	岸町3丁目28 番1	515	こども 家庭課	有	所管課において、利活用方法を検討する。	計画	アスベスト調査	庁内検討	庁内検討 (橋の架替工 事)	庁内検討 解体工事設 計
							実績	課内検討			
16	岸町3丁目北谷団 地跡地	岸町3丁目15 番1ほか	2,008	建築住宅 課		所管課において、利活用方法を検討する。	計画	庁内検討	庁内検討	庁内検討	利活用方針 決定
							実績	利活用手法検討			

5 売払い等による収入の推移

過去3年間（平成30年度～令和2年度）の「公有地売払収入」及び「土地貸付収入」の推移は下表のとおりです。

これまで、施設の廃止等に伴う未利用地のうち、宅地分譲に適した土地の売却を行ってきました。しかしながら、廃止される施設の減少に伴い、公有地売払い収入が減少している状況にあるため、今後も収入を確保していくには限界があります。

このようなことから、狭小な未利用地を含めた売却可能物件の更なる洗い出しを図るとともに、売払いのみならず、貸付など、多様な利活用の方法を取り入れ、市政運営に係る所要財源の確保に寄与していく必要があります。

・ 公有地売払収入の推移

（単位：千円）

年度	公募売払い		代替地		払下げ		計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
R1	13	285,593	6	155,820	1	1,568	20	442,981
R2	0	0	1	4,727	2	5,099	3	9,826
R3	1	28,402	0	0	2	8,434	3	36,836

※法定外公共物を除く

・ 土地貸付収入の推移

（単位：千円）

年度	長期貸付		一時貸付		電柱等	計
	件数	金額	件数	金額	金額	金額
R1	35	19,845	22	6,539	328	26,712
R2	34	19,816	20	6,458	330	26,604
R3	33	19,816	25	7,693	368	27,877

※普通財産における土地貸付収入

6 未利用地の利活用における今後の取り組み

1 利活用の新たな手法の検討

未利用地の利活用手法については、これまで以上に事務の効率化や財政面での効果的な利活用を図るため、新たな手法の導入について、次のとおり検討することとします。

(1) 売却

- ・ 建物付の財産（土地）については、従来は建物解体後に造成工事を行い、更地として売却していましたが、建物解体や造成工事に係る費用を削減するため、建物付売却や解体条件付き売却について検討します。
- ・ 現地調査から測量、公売までの業務を一括して包括委託する手法を検討します。

(2) 貸付

- ・ 一定規模の面積の未利用地については、財源を確保しつつ、市の施策を実現していくため、土地の利用方法に条件を付して定期借地権を設定する等の手法について更に推進してまいります。
- ・ 事業実施期間まで、又は売却が決まるまでの間、民間への貸付を検討するなど、財源確保に努めます。
- ・ 売却候補地でありながら、売却ができなかった土地、又は売却困難地については、隣接地権者への貸付や自動販売機設置場所としての貸付を進めます。

2 未利用地を生み出さない取り組み

新たに未利用地となる土地を生み出さないために、下記のとおり、取り組むこととします。

(1) 公共施設用途廃止に伴う未利用地の発生抑制

①現状

公共施設の用途廃止に伴う跡地については、利活用方法の庁内調整や地元利用要望の調整が進まないため、跡地利活用計画を定めることができず、未利用期間が長期間となっている跡地が複数存在します。

②未利用地の発生抑制

今後、老朽化に伴う公共施設の更新時期が一斉に訪れることが想定されています。

「施設総量の適正化」を図るため、公共施設の更新の際に、複合化や多機能化などの手法を用いると複数の施設が集約され、用途廃止した公共施設が、一時的に増加することが考えられます。

そのため、用途廃止した公共施設の跡地が、長期間にわたり未利用地とならないよう、公共施設の更新の検討と並行して、跡地の利活用についても十分に検討することとします。

(2) 残地買収に伴う未利用地の発生抑制

①現状

道路事業等の事業用地買収に伴い発生する、狭あい地や三角地など不整形地の残地については、地権者による活用が困難であることから、申し出があった際には、事業を円滑に進めると共に地権者の生活再建を図るために、事業用地部分と併せて残地部分を買収している事例があります。

このような事業用地買収に伴う残地部分については、道路事業等の完成後においても活用されることなく、未利用地となっている場所が存在します。

②未利用地の発生抑制

道路整備等に伴う残地の買収については、事業完了後には未利用地となってしまうことから、慎重に判断することとします。

やむを得ず、残地の買収を行う場合には、取得した残地が未利用地とならないよう、「隣接地権者への払下げ」、「代替地候補用地」及び「庁内利活用」等、十分に調整したうえで買収することとします。

(3) 未利用地を生み出さない先行取得

①現状

将来の道路建設等の事業に必要な土地について、川越市土地開発基金又は川越市土地開発公社を活用した先行取得を行っています。

先行取得は、事業に必要な土地をあらかじめ取得できることや、国庫補助事業を円滑に推進できること等の利点があります。

しかしながら、取得した土地は、買戻しが遅れることにより、新たな未利用地となってしまう可能性を含んでいます。

そのため、先行取得土地の買戻しを推進するとともに、新たな未利用地を生み出さないための先行取得のあり方を検討する必要があります。

②先行取得土地の買戻しの推進

○ 土地開発基金

土地開発基金については、緊急的な資金需要に備えるために、常に一定の残高を確保する必要があります。

そのため、土地開発基金の土地を保有している事業所管課においては、計画的に事業化し、土地の買戻しを進めることとします。

また、土地開発基金の所管課である管財課においても、事業課と連携を図り、事業の進捗状況を確認することとします。

○ 土地開発公社

土地開発公社が保有する土地については、平成30年度に「川越市土地開発公社経営健全化計画」が策定されました。

この計画では、令和元年度以降、土地開発公社の保有土地を計画的に買戻すために「買戻し工程表」が示されています。

今後、事業所管課において「買戻し工程表」に基づき、国庫補助金等を活用して計画的に買戻しを進めることとします。

③先行取得のあり方

土地開発公社は金融機関からの借入金を原資に、土地の先行取得を行っており、市は借入金に対する債務保証及び支払利息に対する利子補給を実施しています。そのため、土地開発公社保有土地が増加すると、債務保証額及び利子補給額も増加し、市の財政負担の増加を招くこととなります。

また、土地開発基金については、運用額を5億円としていますが、近年は土地買戻しが滞り、現金残高が減少しているため、弾力的な運用が困難となっています。

以上のとおり、事業開始時期が定まっていない段階での土地先行取得は、新たな未利用地を生み出すだけでなく、財政負担の増加や真に必要な土地

先行取得が困難になる等のデメリットがあり、慎重な検討が必要です。

そのため、先行取得の可否については、次のことを庁内関係部署で総合的に検討を行うとともに、「川越市都市計画道路用地取得委員会」や「川越市公有地公有財産取得、処分等審査委員会」などの検討組織に諮り、先行取得の妥当性について審議する必要があります。

○ **先行取得の必要性**

社会経済情勢による地価の動向、事業の進捗状況、買戻し時期（取得より5年以内）を精査し、先行取得する必要があるか。

○ **先行取得の妥当性**

取得目的や緊急性を明確にし、先行取得することが妥当か。

○ **先行取得の有効性**

将来の事業化の際に、国庫補助や起債の活用により、市の財政負担の軽減を図ることが可能か。

④先行取得する土地の基準

土地開発公社による先行取得については、「川越市土地開発公社経営健全化計画」により、次の通り基準となる考え方が示されているため、土地開発基金についても、同様の基準により先行取得を行うものとします。

- ・ 取得目的（事業目的）が明確であること。
- ・ 土地取得後、原則として5年以内に土地を買い戻す見込みがあること。
- ・ 国庫支出金等の特定財源の活用が図れること。
- ・ 土地取得に対する緊急性があること。
- ・ 代替地を先行取得する場合には、当該地を計画的に提供できる見込みがあること。