

岩内町町営住宅団地跡地等活用基本方針

令和 2 年 4 月

岩 内 町

目次

1. 町営住宅団地跡地用基本方針策定の目的	・ ・ ・ ・ 1
2. 検討対象地	・ ・ ・ ・ 1
3. 団地跡地等の活用における課題	・ ・ ・ ・ 2
4. 団地跡地等の活用の基本的な考え方	・ ・ ・ ・ 3
5. 団地跡地等の活用に向けた具体的な手続き等	・ ・ ・ ・ 4
6. 団地跡地等の概要・個別活用方針	・ ・ ・ ・ 7

1. 町営住宅団地跡地等活用基本方針策定の目的

町では、人口減少に伴う地方交付税や町税の減収に加え、社会福祉関係経費や公共施設の老朽化に伴う維持管理経費の増加などにより厳しい財政運営を強いられており、こうした状況に対応するためより一層の財政基盤の強化・確立を図る必要があります。

あわせて、今後、人口減少が急速に進むと見込まれており、地域コミュニティの衰退や経済活動の低下など、街の機能維持に重大な懸念が生じる可能性があり、早急に対応することが必要となっています。

このような状況のもと、地域活性化を進めるうえでも、限られた資源・資産を有効活用し、効率的な行政運営に努めることが必要であり、財政基盤の強化に向けた取り組みとして町営住宅団地跡地等を売却・貸付などで活用し、自主財源の確保を図ることが重要となっています。

このため、町営住宅団地跡地等の現状と課題を明確にし、その活用に対する基本的な考え方を定めるとともに、これらの情報を広く町民等に公表することで、町民共有の財産の適正な管理と公平・公正で透明性の高い活用を推進し、全庁横断的かつ長期的な視点から有効活用することを目的にこの方針を策定します。

2. 検討対象地

次のいずれかに該当する町有地（以下、「団地跡地等」という。）を対象とします。

- (1) 『岩内町公営住宅等長寿命化計画』に基づく用途廃止が行われた後、本格的な活用に至っていない旧町営住宅団地跡地。
- (2) 『岩内町公営住宅等長寿命化計画』において用途廃止予定団地として位置付けられている町営住宅団地敷地。

3. 団地跡地等の活用における課題

(1) 団地跡地等の増加と維持管理経費の増加

団地跡地等を単に保有・維持していただくだけでも人件費や管理費が継続的に必要となるうえ、住棟の老朽化に伴う応急修繕費などの経費が増加していく傾向にあります。

(2) 有効的な土地活用の必要性

団地跡地等を放置しておくことは、治安や景観の悪化、不動産価値の低下、地域活性化への阻害など周辺環境へ多大な悪影響を及ぼすなどの問題を引き起こす原因となることから積極的な活用について検討することが必要です。

(3) 町有財産の積極的な活用の必要性

地方交付税の減少や社会保障費の増加、町有施設の老朽化など、本町を取り巻く財政状況の変化に対応するため、より一層の財政基盤の強化・確立を図る必要があることから団地跡地等は将来的な利用を仮定して保有するだけではなく、民間への売却や貸付を行うことにより、固定資産税や使用料による収入を確保するなど歳入確保の有効な手段として積極的に活用を図っていくことが今後も必要です。

(4) 民間事業者等のニーズに応じた適正な価格の設定

財産の売却若しくは賃貸の価格については、固定資産評価額や取引事例などを基に時価を設定するなど適正な対価であることが求められます。

しかしながら、実際に土地を活用するにあたっては境界が未確定であったり既存住棟の除却や、インフラ整備が必要な場合など、相当の経費と整備期間が必要となる場合もあることから、売却・賃貸価格の決定にあたっては、民間需要や財産の個別要因を総合的に判断したうえで、客観性・公平性に基づくことを前提に適正な価格として時価を下回る価格を設定することについても検討が必要です。

4. 団地跡地等の活用の基本的な考え方

団地跡地等は、町民共有の財産であり、本来的には町が行政目的で活用することが望ましいですが、団地跡地等の中には、厳しい財政状況や周辺環境の状況等から有効活用されず長期にわたって未利用・低利用のままになっているものがあります。

こうした団地跡地等の活用方法の検討にあたっては、過去の経過や漠然とした利用予定に囚われ未利用・低利用の状態を放置することで、周辺地域環境の活性化を阻害しているだけでなく、本来得られるはずであった固定資産税や使用料による収入の機会を逸し、これらの収入を財源に町民へ提供できたはずの公共サービスを提供する機会をも逸しているという危機感を持つとともに、資産の有効活用という観点から未利用・低利用状態を解消するという覚悟を持って町として積極的に取り組んでいくこととします。

なお、団地跡地等の活用にあたっては、特に、次に掲げる事項に留意していくものとします。

(1) 団地跡地等の個別活用方針の設定と情報の公表

町の各種計画などとの整合性に十分留意し、計画で位置づ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とともに、町の計画の中で直接の位置づけはなくとも、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するなどして、町の事業による活用について判断したうえで、団地跡地等の個別活用方針を設定し、町民全体の利益につながるよう努めます。

また、個別活用方針に関する情報を町内外に対し積極的に公表することにより、資産の活用の透明性の確保を図るとともに、民間事業者等による活用の拡大を図ります。

(2) 民間事業者等への売却

個別活用方針において町の事業による活用の予定が無いとされた町が保有する必要性が低い団地跡地等については、長期的な視点のもと、積極的に民間事業者等へ売却・貸付による有効活用を図ります。

(3) 国・地方公共団体等への売却・貸付の優先

国、地方公共団体、公共団体及び公共的団体が、公用又は公共用などに活用する場合には、上記(2)に優先し売却又は貸付を検討します。

5. 団地跡地等の活用に向けた具体的な手続き等

個別の団地跡地等の活用に向けては、『4. 団地跡地等の活用の基本的な考え方』にもとづき、次のように進めます。

(1) 検討体制

団地跡地等の個別活用方針の策定・見直しや売却・貸付の実施については、多岐にわたる様々な観点から総合的に判断するため副町長及び各部長で構成する『岩内町団地跡地等活用検討委員会（以下、「委員会」という。）』において検討します。

また、委員会の委員長は、団地跡地等の活用に関する庁内関係部署における検討調整及び円滑な推進を図ることを目的として関係各課長で構成する『岩内町団地跡地等活用検討委員会作業部会』を設置し、具体的検討を行うものとしします。

(2) 活用に向けた手続き

① 庁内における活用意向等の把握・検討

活用の検討対象となる団地跡地等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意向等の把握を行います。

活用意向等の把握にあたっては、活用の目的、計画上の位置づけ、必要性や事業実施の確実性などを整理し、町の事業による活用意向の妥当性について委員会において検討します。

② 個別活用方針の設定・公表

①の検討を踏まえ、すべての団地跡地等の個別活用方針について委員会において検討したうえで町が設定するものとし、必要に応じ適宜見直しを行います。

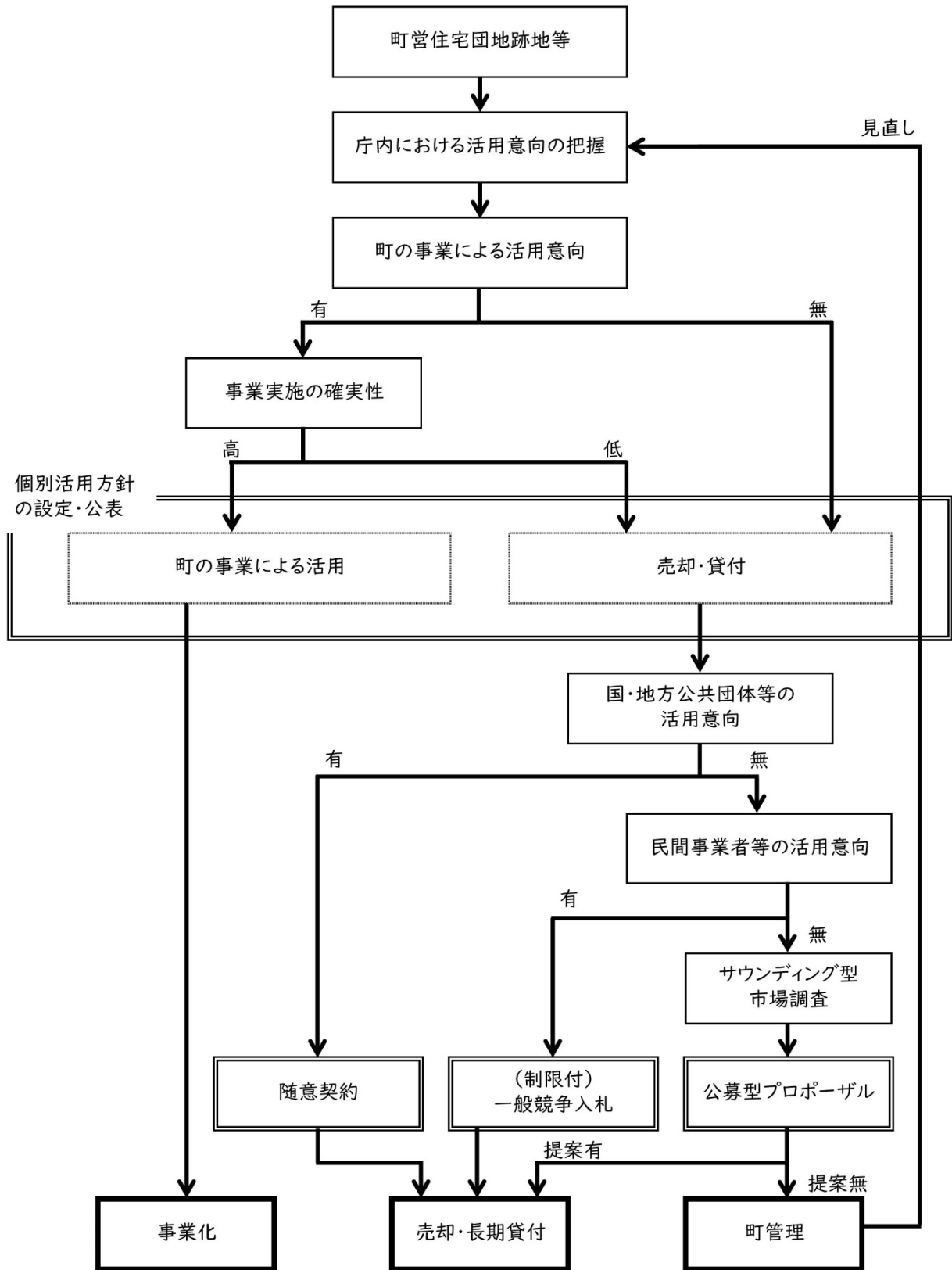
また、個別活用方針が設定・見直しされた場合には、随時、町のホームページ等での公表や関係機関・団体等へ情報提供を積極的に行います。

③ 積極的な民間事業者等への処分

①・②の手続きの結果、個別活用方針において将来的に活用予定の無い、又は事業実施の確実性が低い団地跡地等といったような町の事業による活用が明確に見込めない団地跡地等については、積極的に民間事業者等へ売却・貸付を行うこととし、民間事業者等の創意工夫やノウハウを生かした発案を受けるサウンディング型市場調査の実施に積極的に取り組むとともに、調査に基づく公募型プロポーザルの実施、活用方法、事業者の選定等について委員会において検討するものとしします。

また、民間事業者等より活用の意向が示された場合、一般競争入札による売却・貸付を原則としますが、周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があり、一定の配慮が必要と考えられる場合は、制限付一般競争入札等による手法についても委員会において検討します。（【岩内町町営住宅団地跡地等活用フロー図】参照）

【岩内町町営住宅団地跡地等活用フロー図】



 : 委員会において検討する事項

6. 団地跡地等の概要・個別活用方針

(1) 団地跡地等の位置



(2) 団地跡地等の概要

団地跡地等名	面積 (㎡)	地目		用途地域・ その他の制限	容積率/ 建ぺい率	防火 指定等	摘要	既存 住棟	下水道
		登記	現況						
みどりヶ丘団地①	8,290	雑種地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		有	×
みどりヶ丘団地②	8,262	雑種地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		有	×
旧栄団地	5,295	宅地	宅地	第二種中高層住居・ 土砂災害警戒区域(一部)	200/60	22条		無	×
南栄団地①	8,260	雑種地 ・宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	用途廃止 【令和3年度(予定)】	有	×
南栄団地②	2,678	宅地	宅地	第二種中高層住居・ 埋蔵文化財包蔵地	200/60	22条	用途廃止 【令和3年度(予定)】	有	×
南栄団地③	3,712	雑種地 ・宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	用途廃止 【令和3年度(予定)】	有	×
高台団地	987	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	用途廃止 【令和4年度(予定)】	有	○
西相生団地	5,745	宅地	宅地	第一種住居	200/60	22条	用途廃止 【令和4年度(予定)】	有	×
旧相生団地	5,333	宅地	宅地	第二種中高層住居 第一種住居	200/60 200/60	22条	一部都市計画道路予定地 (活用可能面積約2,800㎡)	無	△
相生団地(改良)	6,480	雑種地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		有	×
東相生団地(改良)①	5,808	雑種地	宅地	第一種住居	200/60	22条		無	△
東相生団地(改良)②	8,316	雑種地	宅地	第一種中高層住居	200/60	22条		有	×
東相生団地(改良)③	4,552	雑種地	宅地	第一種中高層住居	200/60	22条		有	×
東相生団地	5,416	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	用途廃止 【令和4年度(予定)】	有	×

団地跡地等名	面積 (㎡)	地目		用途地域	容積率/ 建ぺい率	防火 指定等	摘要	既存 住棟	下水道
		登記	現況						
旧西宮園団地①	7,173	宅地	宅地	第一種中高層住居	200/60	22条	公園用地	無	×
旧西宮園団地②	3,932	雑種地 ・宅地	宅地	第一種中高層住居	200/60	22条		無	×
旧西宮園団地③	3,001	宅地	宅地	第一種中高層住居	200/60	22条		無	×
東宮園団地(簡平)	2,179	宅地	宅地	第一種中高層住居	150/60	22条	用途廃止 【令和4年度(予定)】	有	×
旧島野A団地	3,769	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		無	△
旧島野D団地	2,545	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	学校駐車場用地	無	×
旧島野B団地(改良)	6,228	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		無	×
島野B団地	8,843	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条		有	×
旧島野団地	3,736	宅地	宅地	第二種中高層住居	200/60	22条	一部町有施設用地 (活用可能面積約2,800㎡)	無	×

(3) 団地跡地等の個別活用方針

『岩内町町営住宅団地跡地等活用フロー図』に基づき、それぞれの団地跡地等について活用意向を確認のうえ、個別活用方針を下記のとおりとします。

団地跡地等名	町事業による活用状況・活用意向		個別活用方針 (令和3年2月時点)
		事業開始時期	
みどりヶ丘団地①	保育所整備事業(一部)	R3~	町事業による活用(一部) ※売却・貸付について応相談
みどりヶ丘団地②	保育所整備事業	R2~	町事業による活用
旧栄団地	無し		売却・貸付
南栄団地①	団地敷地【~令和3年度(予定)】	—	売却・貸付【令和4年度~(予定)】
南栄団地②	団地敷地【~令和3年度(予定)】	—	売却・貸付【令和4年度~(予定)】
南栄団地③	団地敷地【~令和3年度(予定)】	—	売却・貸付【令和4年度~(予定)】
高台団地	団地敷地【~令和4年度(予定)】	—	売却・貸付【令和5年度~(予定)】
西相生団地	団地敷地【~令和4年度(予定)】	—	売却・貸付【令和5年度~(予定)】
旧相生団地	無し		売却・貸付
相生団地(改良)	無し		売却・貸付
東相生団地(改良)①	無し		売却・貸付
東相生団地(改良)②	無し		売却・貸付

団地跡地等名	町事業による活用状況・活用意向	事業開始時期	個別活用方針 (令和3年2月時点)
東相生団地(改良)③	無し		売却・貸付
東相生団地	団地敷地【～令和4年度(予定)】	—	売却・貸付【令和5年度～(予定)】
旧西宮園団地①	公園整備事業【検討中】	未定	町事業による活用
旧西宮園団地②	無し		売却・貸付
旧西宮園団地③	無し		売却・貸付
旧西宮園団地④	無し		令和3年2月売却
東宮園団地(簡平)	団地敷地【～令和4年度(予定)】	—	売却・貸付【令和5年度～(予定)】
旧島野A団地	無し		売却・貸付
旧島野D団地	学校駐車場	—	町事業による活用 ※売却・貸付について応相談
旧島野B団地(改良)	無し		売却・貸付
島野B団地	無し		売却・貸付
旧島野団地	無し		売却・貸付