

千代田区留保財産の保有・活用に関する基本方針

(将来の公共施設整備に備えた土地保有・活用の考え方)

令和〇年〇月 策定

目 次

第1	背景と目的	2
第2	留保財産の取扱いについて	2
1	基本的な考え方.....	2
2	留保財産の定義.....	3
3	留保財産の選定基準.....	3
4	留保財産の選定等に係る手続き.....	3
第3	留保財産の利用方針の策定について	5
1	基本的な考え方.....	5
2	利用方針案の作成.....	5
3	利用方針の策定.....	5
第4	定期借地権を設定した貸付けの活用について	6
1	基本的な考え方.....	6
2	活用の手続き.....	6

【素案】

第1 背景と目的

本区では、公共施設の老朽化が進行しており、多くの施設が更新時期を迎えています。今後数十年にわたり、施設の建替えに必要となる用地を計画的に確保していくことが喫緊の課題です。また、人口増加に伴う施設の量的整備に加え、高齢化の進展などを踏まえた機能面での質的強化も求められています。

将来の公共施設整備に備えるため、未利用または暫定的に活用されている区有財産のうち、一定の敷地面積等を有し、公共施設整備に対応し得るものを「留保財産」として定義します。あわせて、当該留保財産の役割および活用方針を明確に整理し、組織としての備えを制度的に位置付ける共通方針を策定することで、限られた資源の中でも将来を見据えた計画的かつ戦略的な施設整備を可能とする体制の構築を図ります。

第2 留保財産の取扱いについて

1 基本的な考え方

将来の公共施設整備に備えるにあたり、未利用または暫定的に活用されている区有財産のうち、一定の敷地面積等を有し、公共施設の整備に対応し得るものを「留保財産」として位置付けます。

留保財産については、現時点で具体的な整備計画が存在しない場合であっても、将来的な施設整備の可能性を踏まえ、計画的かつ戦略的な活用を図ることが重要です。

そのため、留保財産は、施設整備の長期的な見通しや地域の将来像を踏まえた上で、整備の優先度や必要性を評価しながら、段階的に活用方針を整理していきます。また、他の行政課題との整合性を確保しつつ、柔軟かつ持続可能な資産管理を行うことを基本的な考え方とします。

2 留保財産の定義

留保財産とは、区が所有する土地のうち、将来の公共施設整備を見据えて所有権を留保しつつ、施設整備等の具体的な計画が定まっていない段階では、地域利用などの暫定的な活用を通じて有効活用を図る戦略的な区有地のことをいいます。

3 留保財産の選定基準

今後の公共施設整備に備えて、一定規模の区有地を計画的に留保しておくことが求められています。中でも、学校施設は地域における基幹的なインフラであり、建替え時には広い敷地が必要となることから、留保地の規模を検討する際の代表的な基準となります。

学校施設の建替えには、これまで仮校舎として活用してきた敷地の実績を踏まえ、最低でも 3,000 m²以上の敷地面積が必要とされています。この 3,000 m²以上という基準は、学校施設に限らず、福祉施設や複合施設、防災拠点など、将来的な行政需要にも対応可能な規模であるため、留保財産の規模要件として共通の目安とすることが合理的です。

また、道路幅員や開発制限の有無など、幅広い利活用に支障がないかといった個別の要因も考慮し、総合的に判断したうえで、所有権を留保することが適当と認められるものを留保財産として選定します。

4 留保財産の選定等に係る手続き

(1) 留保財産の選定手続き

- ① 留保財産の選定基準に基づき、未利用・暫定活用財産から「留保財産」として選定することが適当と判断したものを「留保財産候補地」として選定します。
- ② 「留保財産候補地」について、庁内会議体での議論を経て「留保財産」として決定します。

【素案】

(2) 留保財産の除外手続き

留保財産として保有している区有地について、所有権を留保する必要がなくなった場合には、あらかじめ除外手続きを経るものとします。除外手続きを行う一例として、以下のようなケースが挙げられます。

- ① 市街地再開発事業に権利者として参画する場合
- ② 土地交換に応じる場合
- ③ 恒久的な施設整備等により、所有権の留保が不要となる場合

上記のような場合には、留保財産としての位置づけを見直し、除外の判断を行う必要があります。除外手続きについては、留保財産の選定手続きに準じて、庁内会議体での議論を経て、適切に整理・決定します。

第3 留保財産の利用方針の策定について

1 基本的な考え方

留保財産の活用にあたっては、まず本区の事業を優先することを基本とします。これは、公共施設整備や行政サービスの提供など、区の政策目的に直結する活用を最優先とするものです。ただし、区による活用が予定されていない場合や、地域の課題解決や活性化に資する提案がある場合には、活用手法の選択肢を広げることが重要です。

このため、公共的・公益的な団体による事業や、地域ニーズに即した民間事業についても、一定の条件を満たす場合には活用対象とします。

なお、活用の優先順位は、以下のとおりです。

- ① 本区事業（公共施設整備、行政サービス等）
- ② 公共的・公益的な団体による事業（地域活動、福祉・教育関連等）
- ③ 民間事業（地域貢献性や公益性が認められるもの）

2 利用方針案の作成

留保財産の活用方針の策定に向けて、庁内における行政需要や地域のニーズを踏まえ、将来の公共施設整備を見据えた利用方針案を作成します。また、区による活用を行わない場合には、マーケットサウンディング等を通じて民間事業者の意見も適切に反映しながら、実効性のある方針案の検討を行います。

3 利用方針の策定

上記利用方針案について区有地等活用検討会での議論を踏まえ、首脳会議での審議を経て、利用方針を策定することを基本とします。

第4 定期借地権を設定した貸付けの活用について

1 基本的な考え方

民間活用にあたっては、公共性・公益性の確保を前提とし、区の政策課題への貢献や地域の活性化に資する事業を対象とします。

活用の手法は、事業用定期借地権設定契約（原則 10 年以上）による貸付を基本とし、売却は行いません。これは、区有地の資産価値および将来的な行政需要への対応力を維持するためであり、契約条件や用途制限等を適切に設定することにより、区有地の管理と公共性の確保を両立させることを目的としています。

2 活用の手続き

定期借地権を設定した貸付けを行うにあたっては、原則としてプロポーザル方式により事業者を選定します。必要に応じて、マーケットサウンディング等を通じて事業者の意向や提案内容を把握し、柔軟かつ実効性のある活用方針の検討を行います。

契約条件（期間、用途、管理方法等）については、庁内関係部署との協議を経て個別に設定し、区有地の公共性・公益性を確保しつつ、地域の課題解決や活性化に資する事業の実現を図ります。