

守 口 市

民間による未利用地の活用を図り、地域の活性化を!

～動き出した未利用地活用事業～

背景

近年、土地開発公社の長期保有資産のうち、事業の中止などにより、自治体から買戻しがされていない土地が問題となり、土地開発公社の運営のあり方について議論が出てきました。

平成12年度、国は各自治体に対し、土地開発公社の経営健全化を推進するため、保有する土地の総額など、一定の要件を満たす団体は、土地開発公社経営健全化計画を策定するよう求め、この計画に基づき買戻しを行う場合は、財源措置として地方債の充当が可能としました。

本市もその要件に該当し、特定財源（国庫補助金等）を確保しつつ、平成13年度から5カ年計画で買戻しに取り組んだ結果、保有資産が、約109億円（35物件）から平成17年度末時点で約71億円（10物件）まで減少させることができました。

しかしながら、事業が中止され、かつ新たな利用目的のない土地については、当計画に盛り込むことはできず、本市のみならず、各自治体はその活用方に苦慮していたのではないのでしょうか。

経過・合意形成の過程・活用した制度

上記計画において買戻しが行われなかった土地については、従前から民間貸付などの有効活用を図るべく、検討を重ねてきましたが、事業計画を決定する上で、必ず問題になるのが、その買戻しに必要な財源措置でした。

できる限り経費の平準化を図ることができる方法を模索している中、平成16年度に新たな土地開発公社経営健全化対策措置要領が策定され、買戻し後に、民間貸付により有効活用を図る場合について、貸付

先の事前の確定、適切な賃料の設定などの要件を満たすもの限り、地方債などの財政措置が行われることとなり、買戻しに係る財源確保が可能となったことから、具体的な事業計画の策定に着手することができました。

施策体系の位置づけ

平成6年度に策定した「守口市総合基本計画」の中で、21世紀の守口市像を「文化香る定住のまち」と掲げ、その実現を目指すために、まちづくりの方向性として、①健康福祉都市、②生涯学習都市、③快適環境都市、④生活安全都市という4つの都市像を定め、施策展開をしています。



今回の未利用地活用事業は、都市像の1つである「快適環境都市」の創造に繋がる施策として実施し、さらなる都市環境の充実を図っていくものです。

事業概要

本事業は、土地開発公社から買戻す土地とそれに隣接する市保有地において、民間企業から、守口市のまちづくり、立地条件、財政効果等を踏まえ、定期借地権制度を活用した住宅建設等について事業化の提案を公募するものです。

平成18年度の事業予定地は、京阪電鉄守口市駅から北西約100m、国道1号及び地下鉄谷町線守口駅南方200mに位置しており、交通アクセスに非常に恵まれています。また、周辺地域が、「守口市総合基本計画」で“守口都市核”として本市の都市拠点に位置付けられているという特性があり、守口市の中心に残された貴重な公共財産と言えます。

事業化にあたっての条件等は次のとおりです。

- (1) 所在地：守口市本町2丁目
- (2) 面積：1,532.03㎡
- (3) 貸付条件：定期借地権制度の活用
(一般定期借地権：契約期間50年)
- (4) 施設条件：①居住系を主とする
②旧京街道に相応しい意匠の工夫
③住宅性能表示制度の活用等
- (5) 提案事項：①提案の趣旨
②施設建設計画
③事業運営計画
④終了時の建物の解体撤去計画
⑤資金計画
⑥土地賃借料の考え方と金額

参考（一般定期借地権）

次の3つの契約内容を含む定期借地権。

- (1) 更新による期間の延長がない
- (2) 存続期間中に建物が滅失し、再築されても、期間延長がない
- (3) 期間満了時に借地人が建物の買取を地主

に請求できない
存続期間は少なくとも50年以上。

事業効果

民間企業から、広く事業化の提案を公募することで、事業予定地と面している旧京街道（文禄堤上）の趣など、周辺環境と調和した土地利用を図ることができるとともに、定期借地権制度の活用による土地賃借料及び建物建設後の税収増等が見込まれ、まちづくり、財政両面で効果が得られるものと考えています。

また、快適な都市環境を創造し、魅力ある居住地を確保することにより、周辺の商店街等をはじめ、地域の活性化が図られていくことを期待しています。

今後の展開

未利用地の活用事業の中でも、一般定期借地権制度を利用した事例が少なく、試行錯誤を繰り返しながらもこれまでは予定どおり進んでいます。

4月14日に開きました募集説明会、その後の質疑応答も終え、登録された企業からの事業提案の提出を求めている段階です。

今後は、当該事業を着実にを行うことは勿論のこと、今回の事業をリーディングプロジェクトとして位置付け、他の未利用地の活用についても、引き続き検討を加えていかなければならないと考えています。