

1 調 査 事 件

市有財産利活用について

2 調 査 概 要

(1) 糸魚川市（人口 36,632人）

ア 市有財産の利活用に係る取組について

糸魚川市は、新潟県の最西端に位置し、南は長野県、西は富山県と接している。平成17年3月に能生町及び青海町と合併し、市の面積が746.41平方キロメートルと広大になったものの、土地利用は市域の約94.3%が山林、原野、雑種地等であり、河川流域や河口部に形成された宅地は市域の約1.4%にとどまっている。

そのため、同市では車が必須の移動手段となっており、市街地に同市が保有する小規模未利用地の駐車場需要が高まり、自動車置場として利用されるようになったが、小規模であるため一定の規模が必要な市営駐車場とはせず、個人貸付としている。なお、利用者を幅広く求める公営駐車場とは異なり、余剰地の有効活用が自動車置場の本質となるため、規模のばらつきがあることや規則的な配置とはなっていない。また、近年は、人口減や高齢化の影響から1世帯で保有する車両が減少しているため利用者数は減少の傾向にあるものの、それでも一定の利用状況を保っており、安定的な収入を得ることに成功している。

同市の令和6年度決算における財産貸付収入8,773万4,640円のうち、自動車置場貸付料は1,111万6,635円で、全体の約12%を占めており、市営住宅貸付料や教職員住宅貸付料を含む建物貸付料の1,084万3,898円よりも多い。また、自動車置場は、施設自体が簡素であることから、施設管理コストの面においても少額で現状を維持することが可能となっていることから、普通財産において他の利用がない場合には、自動車置場としての整備は今後も継続することとしている。

そのほかの同市の市有財産利活用における取組としては、少子化により小中学校の廃校が進み、平成17年3月に小学校は22校、中学校は5校あったが、令和8年3月には小学校が12校、中学校は4校に減少しているものの依然として、廃校となった空き校舎の利活用が課題となっている。

空き校舎の利活用の取組事例として、廃校となった小学校の校舎を社会福祉法人に譲与し、現在は障害者通所施設として活用されていたり、教育研修センター及び理科教育センターとして活用したりしている事例がある。

また、校舎を解体後、除雪車等を格納する市の車両倉庫として整備したり、体育館をそのまま農業機械の格納庫として貸付したりしている事例などがあるが、利活用に至っていない校舎はまだ残されている。

今後の同市の基本方針としては、売却を基本としつつ、地域活性化につながる利活用を優先し、民間活力を積極的に導入することによって、財政負担の軽減を図ることとしている。

(2) 一般社団法人館林アーバンデザイン及び館林市（人口 72,884人）

ア 一般社団法人館林アーバンデザインについて

館林市は、群馬県南東部にあり、関東地方のほぼ中央部に位置しており、県内の主要都市の中で首都圏に最も近く、鉄道や道路などの地理的条件にも恵まれた地勢となっている。同市の面積は60.97平方キロメートルあり、そのうち市街化区域は16.91平方キロメートルとなっている。

同市は人口減少や少子高齢化といった課題に対応するため、公的不動産に関しては、立地適正化計画に基づくコンパクトシティの推進や維持管理費の削減、固定資産税の増収に取り組む必要があり、そのためにも低未利用な公的不動産の利活用の促進が求められていた。しかし、同市では、職員が多様な業務に対応するため公的不動産の利活用を検討する余裕がなく、また、公的不動産を活用したい民間事業者に対応するための体制も整っていなかった。このため、官と民とがともに館林のまちづくりについて考え、実行するための行政補完組織として、令和6年2月に一般社団法人館林アーバンデザインが設立された。

同法人は、館林商工会議所をはじめ、邑楽館林農業協同組合、みずほ銀行、群馬銀行等の金融機関、河本工業株式会社、東毛リゾート株式会社等の地元企業と館林市が共同で設立し、令和6年4月に市が保有する公的不動産を有効活用していくための公的不動産利活用促進基本協定の下、事業を開始している。同法人の役割としては、公的不動産は売却してしまうと購入者が自由に土地を利用できてしまうため、都市計画や立地適正化計画などの市の方針に基づき、生活利便施設やまちの活性化に資する施設等を積極的に誘致することとしている。

令和7年3月には、まちづくりのコーディネートや公益的事業の推進主体として、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人に同市から指定され、現在は、生活利便施設の誘致だけではなく、公的不動産の利活用についての調査・研究や事業の提案を行っており、これまで館林駅周辺の歩道を歩行者通行帯と自転車通行帯を植栽やベンチで分離し、歩

行者が安全で快適に歩ける歩道の高質空間化や、電動シェアモビリティ導入可能性調査の実施などを提案している。

今後の展望としては、公的不動産利活用をはじめとした事業で得た利益を、公共公益施設の整備や法人独自の補助制度の創設などによって、まちづくりへ還元し、商業施設や医療施設、金融機関などの都市機能を活性化させる施設や市民の居住施設を都市計画や立地適正化計画などの市の方針に基づく誘致により促進することで、持続可能なまちを目指すこととしている。

同法人が有する課題としては、現在のところ、同市からの運営費補助金に依存しながらの法人運営となっているため、公的不動産利活用を通して得た収益や新たな収益事業を展開することで、より自律的な法人運営を行い、持続的な事業展開を行えることを目指している。その他、建設コストの高騰により、事業者負担の増加や事業採算性の検証がシビアになっているため、個々の案件の調査から事業化までが難航していることが挙げられているが、今後、これらの課題に対応しながら継続的な事業展開を図っていくこととしている。

イ 市有地利活用事業について

館林市は、一般社団法人館林アーバンデザインと連携し、市有地利活用事業を推進している。同市が保有する低未利用な普通財産や土地区画整理事業による公園建設予定地などの土地に対し、同法人が生活利便性及び魅力向上を目的として、民間企業等へサウンディング等を行い、事業者を誘致している。実績として、区画整理事業施行区域内の市有地にはクラフトビールの店舗兼醸造所（令和8年5月開業）を誘致し、同区域内の公園建設予定地には社会福祉施設及びカフェ（令和10年開業予定）を誘致することとしている。また、市営住宅跡地には、ドラッグストアが令和9年に開業予定となっている。

さらに、都市機能の誘致以外の取組としては、低未利用な市有地を駐車場として活用する事業やカーシェア事業の誘致に取り組んでおり、カーシェア事業については、事業者と賃貸借契約を締結し、令和8年6月に二次交通機能としてのカーシェアステーションが開業している。

そのほかの取組として、同法人のホームページで市の所有する住宅地や公園の土地の情報を公開しており、利活用を図る事業者を広く募集している。

今後は、一般社団法人館林アーバンデザインを共同で設立した地元企

業等の広いネットワークを活用し、行政が持つ課題について同法人からの提案などの支援を受けながら、課題解決に向けた事業を進めていく。