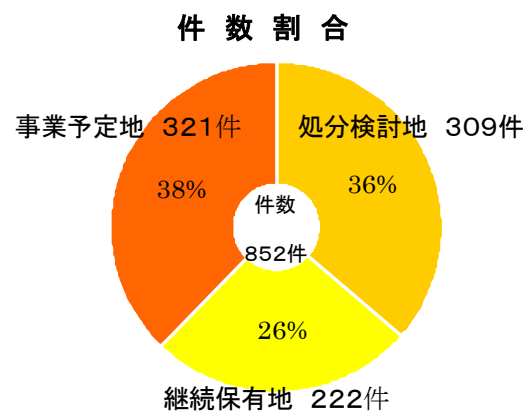
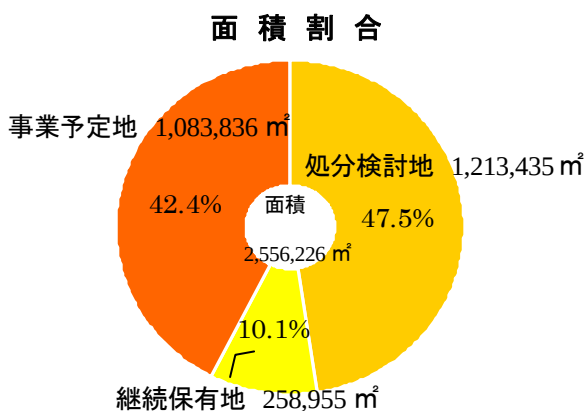


土地流動化に関する意見《概要版》

平成 19 年 6 月 大阪市土地流動化委員会

未利用地(852 件・255 万㎡)の分類結果

- | | | | |
|--|-------|-------------|----------------------------|
| ○ 処分検討地 | 309 件 | 1,213,435 ㎡ | 今後10年間で少なくとも1,000億円以上売却する。 |
| (内訳) 早期処分検討地(平成 20 年度まで) 123 件 371,698 ㎡ | | | |
| 中期処分検討地(平成 22 年度まで) 149 件 526,429 ㎡ | | | |
| 長期処分検討地(平成 28 年度まで) 37 件 315,308 ㎡ | | | |
| ○ 継続保有地 | 222 件 | 258,955 ㎡ | |
| ○ 事業予定地 | 321 件 | 1,083,836 ㎡ | |



1 未利用地の分類について

(1) 基本的な考え方

- ・ 未利用地は市民の貴重な財産であり、事業化や処分促進など有効活用を図り、その解消に努める。
- ・ 大阪市の非常に厳しい財政状況を考慮すれば、「負の遺産」の処理を含め、今後見込まれる収支不足額の一部を不用地売却代で補填する必要がある。
- ・ 保有の必要性とのバランスを考慮しながら、今後 10 年間で少なくとも 1,000 億円を下らないよう可能な限り売却に努める。
- ・ 売却期間の設定は、不動産市況に与える影響や境界確定等の期間を勘案し、平成 20 年度までの「早期処分」、平成 22 年度までの「中期処分」、平成 28 年度までの「長期処分」に区分して行う。
- ・ 分類の手順としては、分類基準に従い、個々の未利用地の属性データから客観的に判別できるものから順次分類してゆき、旧同和関連用地も含め、852 件全件を例外なく分類した。

(2) 分類基準

① 処分検討地(目標年限を付すこと)

- ・ 市内部において処分方針が決定しているものや活用見込みがなく処分を検討することが適当と判断されるもの(基準 1、2、3)

② 継続保有地

- ・ 長期的なまちづくりの観点やコミュニティ用地として利用するため継続保有が適当とされるもの、経済的に処分困難なものなど(基準 4、5、6)

③ 事業予定地

- ・ 補助金の交付を受け取得したものや都市計画決定を受けているもの、特定の事業等の具体的な検討がなされているもの(基準 7、8、9)

(3)分類基準の適用

明確に特定の基準に該当するといいがたいものなどは、以下の考え方で整理した。

- ・ 不法占拠など市有地の利用方法として適正といいがたいものは、処分検討地に分類。
- ・ 明確な事業化の目処がなく、現況が空地のものは、原則として、処分検討地に分類。
- ・ 明確な事業化の目処がなく、現況が空地以外で、事業未着手又は未利用の期間が 10 年以上のものは、原則として、処分検討地に分類。
- ・ 学校跡地は、処分検討地（長期）に分類するが、例えば必要な面積を確保した上で残地を売却するなど、地域との調和を図ることのできる具体的な処分方策、有効活用策、処分時期について慎重に検討した上で、進めるものとする。

(4)分類後の留意点

- ・ 分類後の未利用地の状況変化を的確に把握し、定期的に進捗状況を確認する。とりわけ処分検討地は目標年限の遵守に重点をおいた取組みとする。
- ・ 事業予定地は、事業化の目処の精査、補助金・都市計画決定の課題解決など、関係先と十分協議し、適宜見直しを検討する。
- ・ コミュニティ用地として暫定的に継続保有地とされたものは、公正な利用と適正な管理がなされているか調査の上、不適切なものは処分検討地にすることを検討するほか、グラウンドなど面積規模、箇所数が過大なものは積極的に処分に向けた検討を行う。
- ・ 未利用地をとりまく状況の変化、財政状況の変化等により必要があると認められる場合は、定期的に分類を見直し、市民に公表する。
- ・ 事業化や処分するまでの間は、有償で貸付けをするなど歳入確保にも積極的に取り組む。

2 最後に

- ・ 未利用地は、厳しい財政状況を克服する財源として、また、まちづくりの観点からも最大限有効活用することが重要であり、そのためには、各局が一体となった取組みが必要。
- ・ 各局は地元・関係先に対する説明や境界確定などの業務を着実に実施するとともに、各々の役割分担と協力関係を今後とも維持し、目標年限に沿った計画的かつ円滑な処分の実施に努める。
- ・ 大阪市が未利用地の処分・有効活用を推進していくにあたっての問題点は、新規発生の未利用地の分類と併せて、今後、土地流動化委員会として、市長からの諮問に基づき、個別案件として審議し、意見具申することとする。