

各 所 属 長 様

財 務 部 長
(担 当 : 財 務 課)

新潟市公共用地等先行取得実施要領の運用について (通知)

このたび公共用地等の先行取得制度の整備充実を目的として、標記の要領が規定されていますが、各所属にあっては下記に掲げる事項に十分留意して、適切な運用を図られるよう通知します。

記

1 要領制定の趣旨

昭和 50 年代末、東京都心部に端を発した地価の高騰はやがて全国に波及し、地価を急激に上昇させることとなり、その影響は、建設事業費の増高だけに止まらず、土地の売り惜しみや代替地の要求増などを惹起して、公共用地等の確保に大きな支障をもたらした。その後、公定歩合の引上げや緊急土地対策の実施等に伴い、若干の鎮静化を見せたものの、依然として地価の上昇圧力は根強く、今後の公共事業に与える影響が懸念される状況にある。

こうした事情は、本市においても例外ではなく、現在、万代橋下流連絡路、新潟空港滑走路延長や鳥屋野潟南部開発等を始めとする国・県の大規模事業を抱える一方、将来的には、市民文化会館や文化・スポーツ施設等の建設など多くの単独プロジェクト事業が計画されており、これらの都市基盤整備を推進するにあたり、代替地等を含む用地の確保が最大の隘路となっている。

こうした状況を踏まえて、昨年度来、土地基金の増額、土地開発公社（以下「公社」という。）の体制充実など用地先行取得体制の強化策を講じてきたところであるが、更に土地確保対策の強力な推進と適切な運用を図るため、今後、事務の取扱いを以下のとおり変更することとした。

土地基金により用地を先行取得する場合、従来は土地取得事業会計に予算を計上して行ってきたが、必要な土地を時宜を逃さず機動的に取得するとともに、弾力的な土地基金の運用を担保するため、今後は、当分の間、予算を計上せずに基金を土地開発公社に貸し付けることにしたこと（なお、場合によっては、基金により市が直接取得することもあり得る）。

土地の用途、再取得の財源及び土地基金の運用状況等を考慮のうえ、従来からの先行取得資金である一般会計貸付金（無利子）及び土地基金（有利子）に加えて、銀行等の有利子資金を導入し、今後はこれらの資金の組合せにより用地を先行取得することとしたこと。

従って、従来のような一般会計の無利子貸付金に依存した土地の先行取得については、事業内容等を厳選のうえ限定的に実施することとしたこと。

代替地登録制度を導入するとともに、宅建業協会の情報提供を受けるなど、代替地確保に対する新たな体制を確立したこと。

この要領は、こうした体制の整備にあわせて、先行取得に係る基本的な方針を確立するとともに、具体的な事務の取扱いを定めるものであり、各所属は、その趣旨を十分理解のうえ、所属職員に対し周知徹底するよう指導され、事務処理にあたって遺漏のないよう対処されたい。

2 先行取得の対象とする土地の範囲（第2条関係）

これまで公共用地等の先行取得にあたり、必要性や緊急性に欠ける場合など一部に適正でない面があったため、改めて先行取得の対象とする土地の範囲について具体的な基準を設定し、原則として、概ね10年以内に事業等の用に供する見込みがたたない土地、地価の変動が少ないため、先行取得の必要性に乏しい土地等は、先行取得の対象としないこととした。

ただし、都市計画街路の法線内用地等で買取請求のあるものなど土地所有者から申し出のある土地については、従来どおり取扱うこととする。

各所属は、この基準に基づき、用地を先行取得する必要性について十分検討を行うこと。

また、第4号の規定中「市長が特に必要があると認めたもの」とは、真にやむを得ない特別の理由がある場合にのみ適用するものであり、具体的には個々の事情により判断することとなるが、各所属においても、適用には特に慎重を期されたい。

なお、先行取得の事務手続きの前に、用地調整課及び財務課と十分協議を行うこと。

3 先行取得方針の決定（第3条、第4条関係）

土地基金の活用方法の変更に伴い、予算を通さず用地の先行取得を行うことができることとなったため、従来、規定のなかった先行取得の事務手続きについて、改めて明示することとしたものであり、今後は、先行取得が将来の公共用地の取得であるという自覚を常に持ち、要領の定めるところにより適切な事務処理を行うこと。

4 先行取得資金の貸付（第6条関係）

市が公社に貸し付ける資金の内容を明示したものであるが、先に述べたように、公社は、場合によっては、ほかに銀行等の有利子資金を借り入れて先行取得を行うため、金利負担等のリスクが生じるものがあるので、各所属は、将来の補助採択の可能性及び事業の進捗状況等を考慮して、当該土地の再取得計画を立て、事前に財務課と十分な協議を行うこと。

なお、先行取得資金の種別、金額等については、その都度公社と協議のうえ決定し、各所属に通知することとするが、土地基金の具体的な取扱いについては、土地基金管理事務取扱要領を参照すること。

5 その他

今後、公共用地等の先行取得は、原則として、別に掲げる資金区分別一覧表に基づき行うこととしたので、了解されたい。

なお、当該一覧表の適用に当たっては、地価の動向、資金の状況等を勘案しつつ、個々の事件に即して市と公社が協議を行うこととする。

6 新潟市公共用地等先行取得実施要領の制定について（平成4年4月1日新財第265号）は、廃止する。

公共用地等先行取得資金区分別一覧表

区 分			資金の種別	備 考	
事業用地	補助事業	用地国債対象	銀行等有利子資金	・補助事業については、その利子も補助対象となるため、一般会計貸付金は、原則として充てない（道路用地を除く。）。	
		都市開発資金	都市開発資金		
		そ の 他	事業区域内用地又は事業認可内用地		銀行等有利子資金
			近々、事業認可が見込まれる用地		銀行等有利子資金
	単独事業	・起債 対象 ・起債対象外	将来、都市計画決定し、事業認可後補助採択の見込みのある用地	銀行等有利子資金 土地基金貸付金	
			事業計画が確定し再取得計画が明確である用地で、概ね 10 年以内に再取得可能なもの	土地基金 公共用地先行取得債 一般会計貸付金	
		そ の 他	一般会計貸付金 土地基金貸付金 土地基金	・原則として、公共用地先行取得債を積極的に活用する。 ・資金の長期固定化を考慮して、弾力的な資金の組合せを行う。	
代替地	単年度の処分が可能で、かつ処分先が特定できるもの		代替地取得費 一般会計貸付金	・やむを得ない場合を除き一般会計貸付金は、原則として充てない。	
	処分に 1 年以上を要するもので、処分先未定のもの		土地基金貸付金 銀行等有利子資金 公共用地先行取得債 一般会計貸付金		
その他	上記以外で、事業用地等との関連で取得が必要なもの		銀行等有利子資金 土地基金貸付金 一般会計貸付金 土地基金	・資金の長期固定化を考慮して、弾力的な資金の組合せを行う。	

(注) 1. 上記は、先行取得に際して想定される資金の区分別をとりあえず示したものであり、具体的には個々の場合に応じて決定するものとする。

2. 土地基金貸付金とは、土地基金と銀行等有利子資金との組合せにより土地を取得するもの。