

# 糸魚川市公共施設等総合管理指針

## 個別計画

分類：普通財産

第1	自動車置場	1P（財政課、能生事務所、 青海事務所）
第2	一般的な普通財産	7P（財政課）
第3	その他の目的財産	12P（福祉事務所、財政課）

平成31年2月 策定

令和6年3月 改訂

# 第1 自動車置場

## 1 施設一覧

### (1) 施設総括表（令和5年4月1日現在）

区分	施設数	区画数
自動車置場（糸魚川）	14	211
自動車置場（青海）	1	13
自動車置場（能生）	17	378
計	32	602

### (2) 施設の詳細（令和5年4月1日現在）

#### ① 糸魚川地域（財政課管理）

施設名称	代表所在地	区画	土地面積 m <sup>2</sup>	備考
自動車置場（美山第一）	上刈4丁目615	8	291.65	
自動車置場（美山第二）	上刈4丁目611	16	138.00	
自動車置場（大町2丁目）	大町2丁目24-18	8	244.61	
自動車置場（西浜）	横町1丁目31-1	27	455.24	
自動車置場（横町県営住宅前）	横町5丁目870-81	27	1,000.00	
自動車置場（横町県営住宅西）	横町5丁目870-82	30	1,486.95	
自動車置場（汐見）	横町5丁目78	8	162.58	
自動車置場（旧横町分室）	横町1丁目150-2	7	1,491.33	
自動車置場（奴奈川）	寺町1丁目571-7	11	274.72	
自動車置場（京ヶ峰第一）	京ヶ峰1丁目163-30	24	1,033.44	
自動車置場（京ヶ峰第二）	京ヶ峰1丁目163-35	14	429.45	
自動車置場（京ヶ峰第三）	京ヶ峰1丁目163-37	7	287.37	
自動車置場（京ヶ峰第四）	京ヶ峰1丁目163-38	16	507.96	
自動車置場（一の宮）	一の宮4丁目749-16	7	1,122.00	
計		210	8,925.30	

#### ② 青海地域（青海事務所管理）

施設名称	代表所在地	区画	土地面積 m <sup>2</sup>	備考
自動車置場（名引）	寺地171-12	13	386.69	

③ 能生地域（能生事務所管理）

施設名称	代表所在地	区画	土地面積 ㎡	備考
自動車置場（白山第1）	能生 1941-2	61	867.10	
自動車置場（白山第2）	能生 2049-1	45	1147.00	
自動車置場（白山第3）	能生 6697-1	14	274.00	
自動車置場（白山第4）	能生 6697-9	8	117.00	
自動車置場（宮ノ上）	能生 7323-4	6	204.00	
自動車置場（旭町）	能生 2229-2	14	666.11	
自動車置場（小泊第1）	能生小泊 79-1	7	180.40	
自動車置場（小泊第2）	能生小泊 660-1	5	63.90	
自動車置場（藤崎）	藤崎 1401-6	15	156.00	
自動車置場（筒石向ノ浜）	筒石 145-2	11	181.35	
自動車置場（筒石第1）	筒石 3-1	45	776.00	
自動車置場（筒石第2）	筒石 476-6	7	473.00	
自動車置場（筒石第3）		10		
自動車置場（筒石第4）	筒石 1328-4	23	255.20	
自動車置場（筒石海浜）	筒石 2843	73	1,801.21	
自動車置場（鬼舞）	鬼舞 1-5	15	323.00	
自動車置場（鬼伏）	鬼伏 490-5	19	454.00	
計		378	7,939.27	

④ 合計

施設名称	代表所在地	区画	土地面積 ㎡	備考
計		601	17,251.26	

2 現状と課題

(1) これまでの施設整備規模、配置状況

① 設置経過

糸魚川地域においては、市街地の小規模未利用地（市有地）が駐車場需要の高まりと共に自動車置場として利用されるようになった。小規模であるため、一定の規模を求める公の施設（市営駐車場）とせず、個人貸付としている。

能生地域については、比較的海岸に近い住宅密集地に自動車置場が多い。

これは、平坦地に住宅が密集していることから残余地が少なく、車社会への移行で駐車場不足が顕著になり、住宅密集地の僅かな公有地を自動車置場として利用せざるを得ない事情があったためである。

旧能生町は、市町合併まで納税組合が機能しており、これが適切な自動車置場の管理と料金納付を維持してきた。

市町合併により納税組合は解散したが、それぞれの自動車置場は、地域の有料駐車場としての役割を継続している。

青海地域については、従前から区画整理が進められており、住宅用地事情が比較的良好であるため、駐車場の需要が低い傾向にあり、自動車置場は1か所にとどまっている。

3地域とも長期利用の傾向が高く、全体として、市の安定的な収入の一つとして大きな役割を果たしている。

## ② 整備規模

利用者を幅広く求める条例設置の公営駐車場や一般的な民間駐車場と異なり、余剰地の有効活用が自動車置場の本質であることから、規模にバラつきがある。

傾向としては、市街地において概ね10台から50台の範囲の規模が多い。

## ③ 配置状況

余剰土地を利用していることから、規則的な配置にはなっていないが、海岸線、いわゆる一般国道8号に近い市街地内に多い。

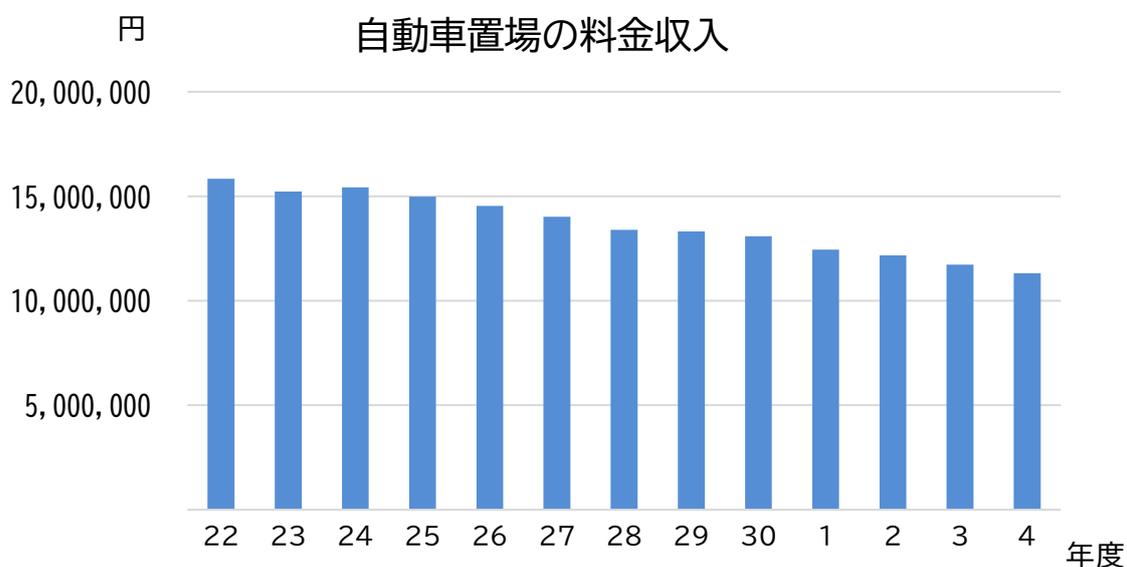
現在、糸魚川地域	14か所
青海地域	1か所
能生地域	17か所

## (2) 利用状況

近年は、人口減と高齢化の影響から、1世帯で保有する車両が減少していると考えられ、若干利用減の傾向にある。

とはいえ、一定の利用状況を保っており、安定的な収入を得ている。

一方で、民業圧迫とならないよう極力民営駐車場に配慮している。



### (3) 課題

- ・維持管理上の大きな課題は無い。
- ・老朽化部分の定期的な修繕

## 3 分析と評価

### (1) 総合管理指針による分析と評価

自動車置場は、施設が簡素であること及びこれまでの良好な利用状況を考えると、目立たないが「余剰土地の利用」として大きな効果を発揮している。

施設管理コストの面においても少額で現状を維持できるものであり、目的と効果が合致した施設であると言える。

### (2) まちづくりとの関係

現状では、まちづくりとの関係性は低い。

しかし、今後のまちづくりとの関係や多用途への変更を考える場合には、まず現在の利用者の意向を確認することとするが、必要に応じ、柔軟性を持って対応する。

例えば、震災・火災などの災害時に備えた防災・復興施設整備などが行われる場合には、その一部を事業用地として利用する可能性がある。

### (3) 利用者の動向

人口減少及び高齢化が続いており、利用者数は減少傾向にある。

特に高齢化の点では、1世帯2台から、1世帯1台へと移りつつあるものと分析する。

## 4 整備方針

### (1) 適正規模、適正配置の基本的考え方

当市では、小規模な残余地が自動車置場に適していることから、適正規模は概ね10台～30台とする。

仮に大きな土地（余剰財産・50台以上）がある場合は、自動車置場とせずに他の利用検討を優先する。

### (2) 整備に関する基本的考え方

余剰財産である普通財産において、他の利用が無い場合に、自動車置場としての整備を検討する。

整備にあたっては、必要に応じて民営駐車場との競合に配慮する。

整備工法は、アスファルト舗装を基本とするが、雨水の流出や草木の繁茂等による隣地・周辺への影響について十分配慮する。

使用料金は、周辺実例を参考にし、適正な時価とする。

## 5 対策の優先順位の考え方

施設点検の結果及び築後経過年数から優先順位を判断する。なお、それだけでは順位付けが難しい場合、施設利用状況や防災機能（避難所指定）などその他情報も考慮し、総合的に判断する。

## 6 個別施設の状態等

施設名称	劣化の状況			特記事項
	ライン	金属製 構築物	コンクリート 構築物	
自動車置場（美山第一）	B	—	A	
自動車置場（美山第二）	B	B	A	
自動車置場（大町2丁目）	C	—	A	看板：自治会所有
自動車置場（西浜）	A	—	C	
自動車置場（横町県営住宅前）	B	A	A	
自動車置場（横町県営住宅西）	B	—	A	
自動車置場（汐見）	A	A	A	
自動車置場（旧横町分室）	C	A	A	
自動車置場（奴奈川）	D	A	A	
自動車置場（京ヶ峰第一）	C	B	A	
自動車置場（京ヶ峰第二）	C	—	A	
自動車置場（京ヶ峰第三）	C	—	A	
自動車置場（京ヶ峰第四）	B	B	A	
自動車置場（一の宮）	—	—	A	ライン：なし
自動車置場（名引）	B	B	B	
自動車置場（白山第1）	D	B	B	
自動車置場（白山第2）	B	B	A	
自動車置場（白山第3）	D	B	B	
自動車置場（白山第4）	B	B	A	
自動車置場（宮ノ上）	C	B	A	
自動車置場（旭町）	B	B	A	
自動車置場（小泊第1）	B	C	A	
自動車置場（小泊第2）	B	B	A	
自動車置場（藤崎）	D	—	B	
自動車置場（筒石向ノ浜）	B	B	A	
自動車置場（筒石第1）	A	B	A	
自動車置場（筒石第2）	B	B	A	

施設名称	劣化の状況			特記事項
	ライン	金属製 構築物	コンクリート 構築物	
自動車置場（筒石第3）	C	B	A	
自動車置場（筒石第4）	B	B	A	
自動車置場（筒石海浜）	B	B	A	
自動車置場（鬼舞）	C	B	A	
自動車置場（鬼伏）	C	C	A	

（A概ね良好 B部分的に劣化 C広範囲に劣化 D広範囲に著しい劣化 — 該当構築物なし）

## 7 令和元年度から令和10年度までの検討計画

- ・計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

単位：千円

スケジュール					
年度	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5
ライン修繕	500		500		500
年度	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10
ライン修繕	500		500	300	300
看板設置				100	
防護柵修繕		500			

※上記の計画は、令和5年度における総合計画実施計画や予算編成等の調整前の検討資料である。

## 第2 一般的な普通財産

### 1 施設一覧

#### (1) 施設総括表（令和5年4月1日現在）

##### ① 土地

R5.4.1 現在

区分	登記簿面積 m <sup>2</sup>	備考
宅地	219,045	
山林	21,643,203	
その他	1,818,400	
計	23,680,648	

##### ② 建物

R5.4.1 現在

区分	面積	施設数	経過年数別の施設数					
			～10年	～20年	～30年	～40年	～50年	51年～
木造	1,757	15		1	2	2	3	7
非木造	5,018	11	2		1	1	5	2
計	6,775	26	2	1	3	3	8	9

### 2 現状と課題

#### (1) これまでの施設整備規模、配置状況

##### ① 設置経過

その他の普通財産は、自動車置場を除く財産であり、概ね「利用可能資産」と「その他の資産」に分類できる。

利用可能資産は、時々の状況に応じ、利用、売却及び貸付を行い、普通財産が持つ経済性を発揮してきた。

特に土地の貸付では、合併後も土地価格が下落を続ける中、利用数が伸びて安定した収入を保っている。

その他の資産は多種多様であるが、急傾斜地などの山林が大きい。

建物がある資産は、学校や消防格納庫などが用途廃止となって普通財産となり、山林は昭和初期あるいは明治時代から旧町村が保有していた場合が多く、ポツダム政令や市町村合併によって、現在の糸魚川市に承継している。

##### ② 普通財産の規模

普通財産は、主に行政財産の用途廃止施設であることが多く、規模が一定していない。

土地、建物とも、極小の規模から、廃校のような大規模なものまで多様である。

この中で利用度が高い資産は、一般住宅のような小規模型が多く、貸付地として取

益を得ている。

なお、昭和時代あるいは明治時代から引き継ぐ急傾斜地などの山林は、一筆当たりの面積が非常に大きいという特徴がある。

③ 配置状況

配置は不規則で、散在している。

(2) 利用状況等

① 利用可能資産

ア 売却

利用可能な土地は、売却を第一としている。

第一とする理由は、主に残余財産であるからである。

土地売却金額の推移

単位：円

年度	売却金額
H23	49,476,318
H24	4,673,567
H25	3,356,599
H26	4,221,843
H27	4,209,786
H28	5,276,417
H29	42,645,544
H30	16,972,899
R 1	9,456,500
R 2	3,799,618
R 3	9,112,363
R 4	1,172,896

現在の売却可能土地

単位：㎡

No.	地域	名称	面積
1	糸魚川	横町4丁目1850	418.32
2	糸魚川	本町1073	199.99
3	能生	大字榎259-20	716.86
4	能生	大字榎259-21	715.21
5	能生	大字榎259-22	725.83
6	能生	大字桂25-6等	242.33
7	青海	大字市振914-4	291.00
8	青海	大字市振914-6	298.00
9	青海	大字市振914-7	297.00
10	青海	大字市振914-8	295.00
11	青海	大字市振914-9	293.00
12	青海	大字市振914-10	294.00
面積計			4,786.54

※法定外公共物を含む

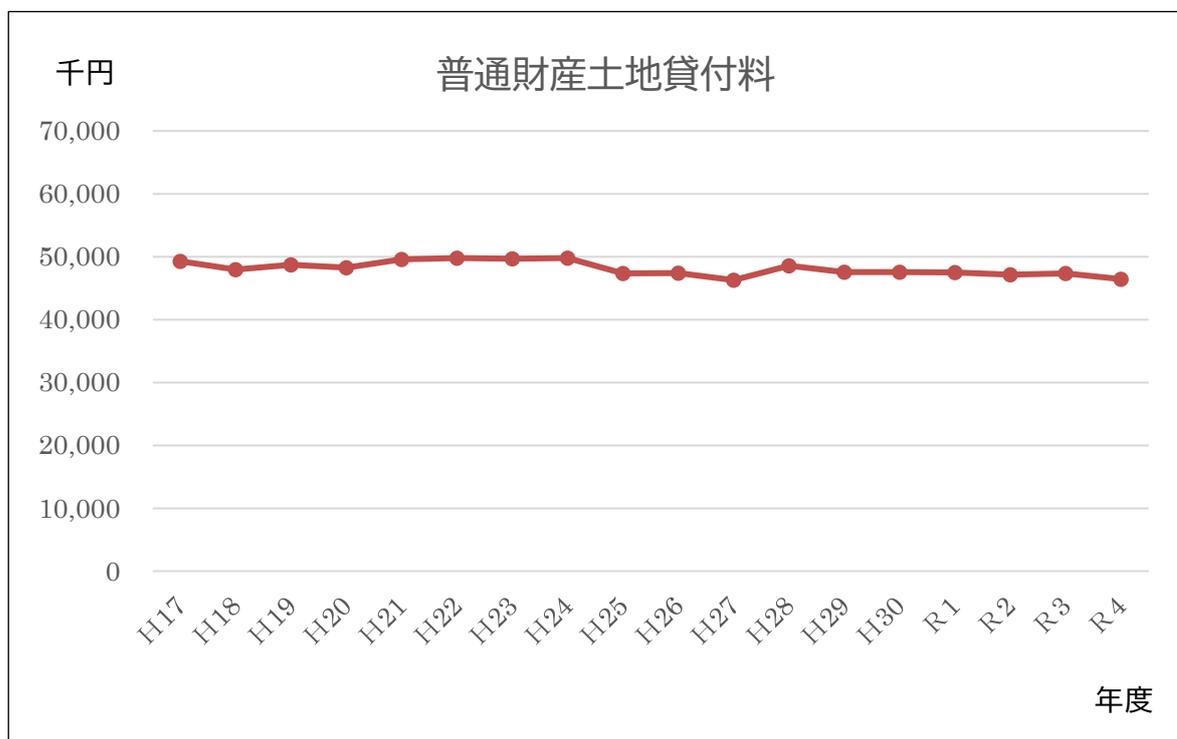
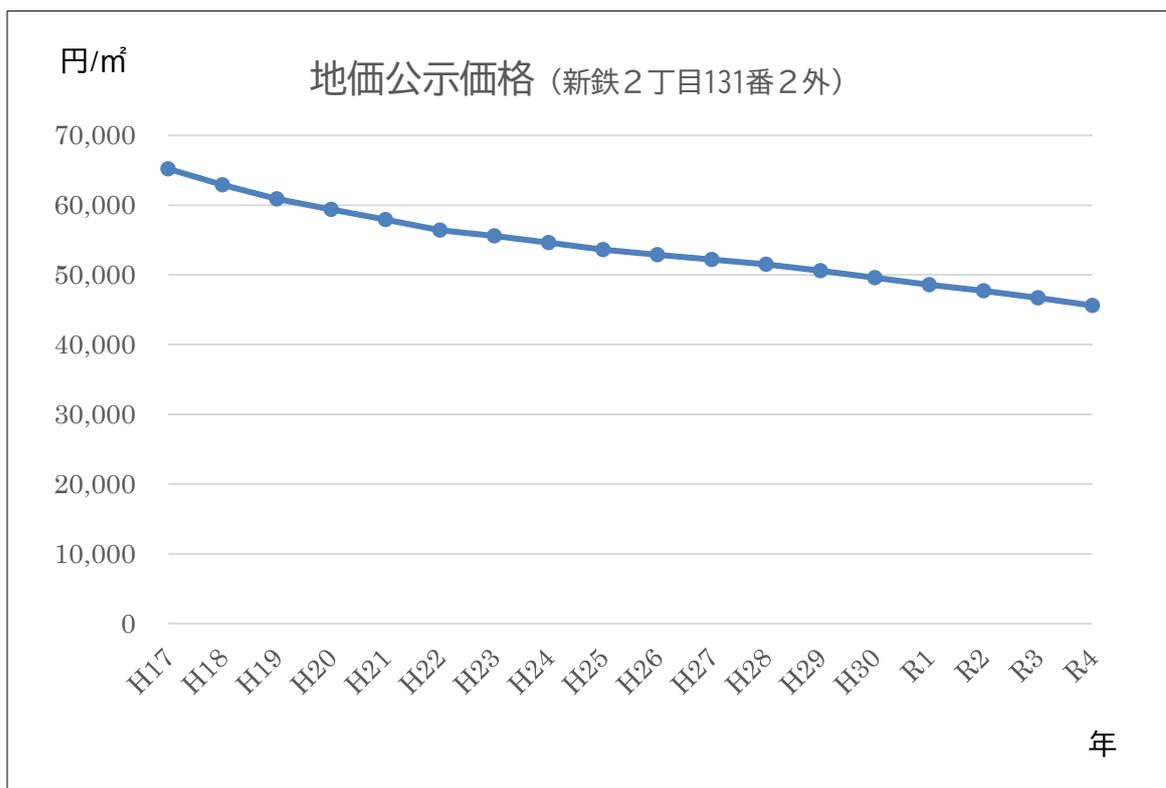
イ 不動産貸付（土地）

売却にならない場合、市民等の要請に応じて貸付を行っている。

土地貸付状況

R4.12.12現在

地域	件数	面積 ㎡	貸付料 円
糸魚川	52	24,606.47	7,640,106
能生	82	22,405.26	3,601,694
青海	128	1,821,568.73	33,453,885
計	262	1,868,580.46	45,060,604



【分析】 糸魚川の地価公示価格（新鉄2丁目 131 番 2 外）は、市町合併から約 30% 減少している。

一方、土地貸付料は、概ね横ばいである。

宅地の貸付料は固定資産評価額を参考に算出していることから、土地価格

が下落しても全体の貸付料は横ばいで推移していることから、最大限に活用していると言える。

#### ウ 不動産貸付（建物）

普通財産の建物は、用途廃止した物件が多く、取り壊しを基本としていることから、貸付数は少ない。

建物貸付状況 R5.3.31 現在

貸付物件数	面積 m <sup>2</sup>
22	3,630.48

#### エ 市が使用（建物）

その他の建物は、主に市が一時仮置きなどに使用している。

棟数	面積 m <sup>2</sup>
3	2,245.00

### ② その他の資産

細かな残余土地や山林が多く、一般的な整備や管理を行わず、状況を維持している。

### (3) 課題

- ・用途廃止施設の適正管理と利活用（貸出、譲渡等）
- ・老朽化が進み、危険度が増す施設の取壊し

## 3 分析と評価

### (1) 総合管理指針による分析と評価

#### ① 土地

利用可能資産については、可能な限り利用、売却、貸付を行っており、普通財産が保有する経済性を発揮している。

山林については、急傾斜地が多く林業に向かない土地が多いが、保安林的な保全機能を果たしている。

#### ② 建物

建物についても、可能な限り利用、売却、貸付を行っている。

古い建物は利用方法を工夫し、さらに老朽が進めば除却するなど、利用と安全のバランスをとりながら管理をしており、指針に合致している。

### (2) まちづくりとの関係

現状では、まちづくりとの関係性は低い。

しかし、今後のまちづくりにとって間接的に必要な場合も考えられることから、まず状況に応じた利用方法についても柔軟性を持って対応したい。

例えば、震災・火災などの災害時に備えた防災・復興施設整備などが行われる場合には、その整備用地として利用される可能性がある。

### (3) 利用者の動向

利用可能資産の利用状況は良く、市の安定的な財源の一部となっているが、主要な貸付財産となっている土地については、利用可能地（残り）が僅かになっており、利用増進の面では限界傾向にある。

## 4 整備方針

### (1) 適正規模、適正配置の基本的考え方

自動車置場を除く普通財産では、適正規模等を設定しない。

### (2) 整備に関する基本的考え方

- ・管理期間中は、適切な管理を行うこととする。
- ・売却が可能な物件があれば、売却することを第一とする。
- ・売却ができない物件は、市有倉庫などの利用を検討する。
- ・現在利用している物件のうち、老朽化が進む建物や未利用の建物は、本体又は周辺の安全が確保できない場合や修繕に多額の費用を要する場合に、早期取壊しを検討する。  
貸付物件であっても取り壊すことを基本とする。
- ・その他の資産のうち、山林については、今後の地元産材活用を見据え、可能であれば利用について調査することとするが、費用対効果を検証して無理な投資を行わない。  
なお、山林が民家等に危険を及ぼす場合は、近隣住民、地元区や関係機関と協議しながら、対策を取ることとする。
- ・山林を除くその他の資産については、当面現状を維持するが、状況に応じた取り組みを行うものとする。

## 5 令和元年度から令和10年度までの検討計画

現段階では、計画は無い。

## 第3 その他の目的財産

### 1 平岩高齢者いこいの家（福祉事務所）

#### (1) 施設概要（建物）

No.	施設名称	代表所在地	設置年	構造	延床面積 m <sup>2</sup>
1	平岩高齢者いこいの家	山之坊 2701-1	1987 S62(36)	木造	168.59

#### (2) これまでの施設整備規模、配置状況

##### ① 設置経過

平岩へき地保育所の閉鎖に伴い、平成16年10月1日付けで用途変更となった。

その際、地区と協議し、高齢者の「集いの場」として再活用を図る目的から、建物を「平岩高齢者いこいの家」とし、所管は福祉事務所となった。

当該施設は普通財産として維持し、水道（簡易水道）は中川原簡易水道組合が、電気料は市が負担している。

- 「集いの場」の運営等に関し、使用者と当該財産にかかる使用貸借契約  
使用者：平岩地区の高齢者任意団体（以下、「高齢者団体」という。）  
使 途：健康体操や住民交流の場所として  
契約期間：平成28年8月29日から令和3年3月31日まで ※契約継続条項あり  
その他：施設の目的を考慮し、使用料無償とするが、清掃、除草、除雪などの簡易な施設管理（以下、「管理作業」という。）は使用者の負担で実施する。

※ 上記の契約は、使用者からの返還の申出を受け、令和5年3月31日をもって解除している。

#### (3) 利用状況と動向

人口が少ない地域であり、高齢者団体の利用がなくなつたうえ、地域住民の高齢化及び減少もあり、今後の利活用は見込めない状況である。これまでは使用貸借契約に基づき、高齢者団体が管理作業を実施してきたが、現在は、これらを市が実施している。

なお、当該施設は選挙投票所として永らく使用してきた。

動向としては、高齢者が地域住民の約8割を占めており、当該地区は住民全体が減少傾向にある。

小滝地区高齢者人口の推移 各年4月1日現在

区 分	R3年	R4年	R5年
高齢者人口（人）	73	68	66
高齢化率（%）	77.7	78.2	81.5

※ 第8期系魚川市介護保険事業計画



**(3) 整備に関する基本的考え方**

当面、市の倉庫機能として維持する。

老朽化し、大規模な修繕が生じる場合は、取り壊しを検討することとする。

なお、耐震性が無いことから、民間への売却や貸付を行わないことを前提とする。

**(4) 整備に関する基本的考え方**

建物使用できる間について、倉庫として活用を図っているものであり、更新は行わず、大規模な修繕が必要となった時は取り壊しを行う方向で調整する。

**(5) 対策の優先順位の考え方**

更新は行わず、適時取り壊しを行う方向のため、小修繕以外の対策は行わない。

**(6) 個別施設の状態等**

全体的に老朽化（部分劣化）している。