

市有財産の利活用に関する基本方針

平成29年2月

日 光 市

I	市有財産利活用基本方針策定の背景と目的	1
II	市有財産の利活用における現状と課題	1
1	市有財産の分類	1
2	日光市の公有財産（土地及び建物）の保有状況	2
3	市有財産利活用の課題	2
III	市有財産利活用の推進	3
1	市有財産の現状把握	3
2	公共施設マネジメントとの連携	2
IV	市有財産利活用の基本的な考え方	4
1	市有財産の利活用に関する基本的考え方	4
2	利活用対象財産の考え方	4
3	未利用財産の具体的な利活用方法	5
4	財源措置	6
V	市有財産利活用の仕組みの構築	7
1	公有財産利活用の流れ	7
2	個別資産の利活用方針等の公表	8
3	進行管理	8

I 市有財産利活用基本方針策定の背景と目的

当市ではこれまでも平成20年からの第1期並びに平成24年からの第2期財政健全化計画に基づき、歳入の確保、歳出の削減などに継続的に取り組んできましたが、普通交付税の合併算定替えの平成28年度からの段階的な減少、その後平成32年度での終了や、人口減少等による市税の減少が見込まれる等今後、財政状況はより一層厳しくなる見通しです。

このような状況の中、平成28年度から新たにスタートした「第2次日光市総合計画前期基本計画」の財政計画としての性格を有する「第3期財政健全化計画」において、歳入については、人口増加が期待できないなか、増収を見込むことは困難な状況であることから、財政健全化に資する取組みを定めるものとしています。

その財政健全化に向けた施策の一つとして、未利用財産の処分及び利活用を掲げ、既存の未利用財産に加え、公共施設マネジメント計画に基づき統廃合された公共施設について、処分又は民間団体への貸付等による利活用を進めることとしています。

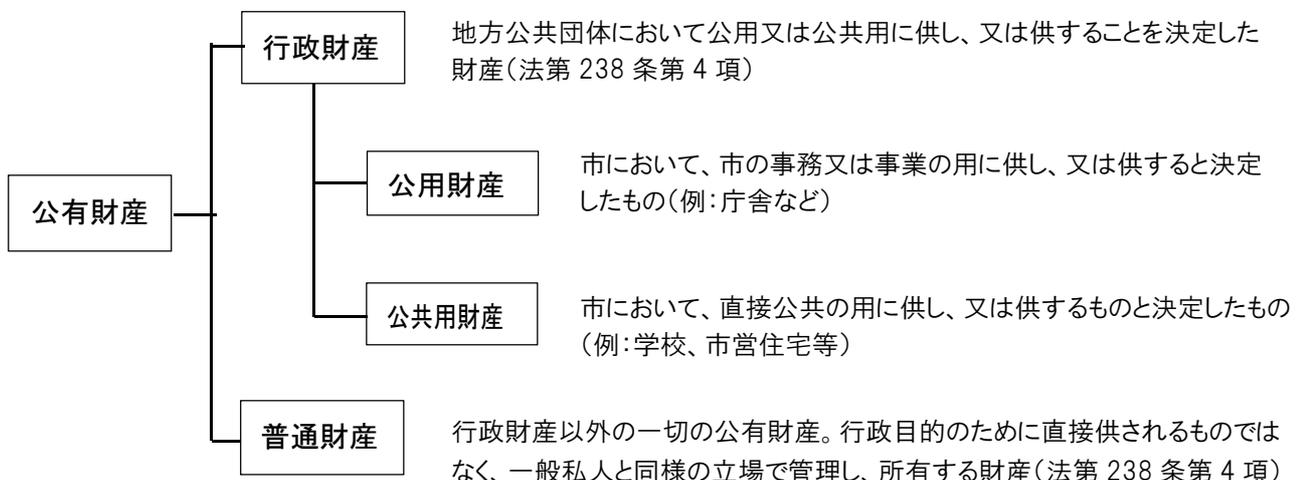
市が保有する土地・建物といった財産を経営的視点で捉え、全ての職員が活用の考え方を共有することによって、財産の「保有・管理」から「活用・経営」へと意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の実現につなげるとともに、その考え方、手法を広く市民に明らかにすることで、市民共有の財産の適正な管理と、公平、公正で透明性のある利活用推進が重要です。

そこで、未利用地並びに未利用公共施設の活用・処分策の整備について、考え方、手順等を全庁的に整理し、既存の対象物の他、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴って発生する公共施設跡地などを含む市有財産を、全庁横断的、長期的かつ戦略的な視点から有効に活用するため、市有財産活用基本方針を策定するものです。

II 市有財産の利活用における現状と課題

1 市有財産の分類

市が保有する公有財産については、地方自治法第238条（公有財産の範囲及び分類）において、行政財産と普通財産に分類されています。



2 日光市の公有財産（土地及び建物）の保有状況

(単位：㎡)

区 分			土 地	建 物		
				木 造	非木造	計
行 政 財 産	公 用 財 産	庁舎	54,648.66	4,196.12	18,295.76	22,491.88
		消防施設	33,405.54	2,919.16	14,927.54	17,846.70
		その他の施設	57,896.40	1,829.32	31,052.45	32,881.77
	公 共 用 財 産	学校	809,902.12	10,815.67	186,754.98	197,570.65
		公営住宅	234,839.43	5,442.26	106,147.15	111,589.41
		公園	809,980.61	1,382.83	3,966.39	5,349.22
		その他の施設	1,205,235.85	33,658.95	98,308.93	131,967.88
小 計		3,205,908.61	60,244.31	459,453.20	519,697.51	
普 通 財 産	住 宅		617,971.15	401.65	792.29	1,193.94
	山 林		26,079,837.45	0.00	0.00	0.00
	原野、その他		1,326,324.71	7,630.79	6,161.18	13,791.97
	小 計		28,024,133.31	8,032.44	6,953.47	14,985.91
合 計			31,230,041.92	68,276.75	466,406.67	534,683.42

※決算資料（平成27年度財産に関する調書）より

3 市有財産利活用の課題

- 市有財産については、公有財産台帳システムにより、財産状況の把握を行っています。しかしながら、現状、公有財産の有効活用に関する情報（現状どのように利用されているか、未利用・低利用の公有財産がどこにどの位あるのか等）について、全庁的な情報共有化が図れていない状況です。
- これまで、公有財産処分に係る組織横断的な検討体制、仕組み、また事務的な流れ等が不明瞭かつ、ルール化されていないことから、処分の流れ等が公有財産の所管課によってまちまちで、統一的、戦略的な資産活用がなされていないことが課題です。
- 用途廃止した建物は、耐用年数を超え老朽化していることから、基本は解体処分することが原則ですが、解体費用の問題等から、予算措置が先送りされ、実態としてそのまま保有している建物が多数あります。また、用途廃止後、利用可能な建物や土地であっても、普通財産の貸し付けでは、短期貸付を除き、公益性、公共性の理由から、営利目的の貸付は原則的には認めていません。このため、民間の需要がありながらも、活用されずに未利用財産となっている財産も多数あると思われます。
- 未利用財産であっても、建物保険料や管理業務経費が必要であり、また、周辺環境保全のための維持管理経費もかかっており、本来不要となる経費の継続的支出がされている状態です。

Ⅲ 市有財産利活用の推進

1 市有財産の現状把握

市有財産を有効に活用するためには、未利用・低利用財産の洗い出しによる財産状況の一元的な把握と、情報の整理・共有化、また、現状潜在的な目的未達成施設の顕在化等が必要です。

現在、市では総務省から地方公共団体に要請された、統一的な基準による地方公会計の整備促進の環境整備として、固定資産台帳の整備を進めています。

また、固定資産台帳整備と合わせ、公共施設マネジメントシステムの導入により財産情報を補完しながら、台帳整備後は市有財産の保有・活用状況の一元的かつ総合的な把握に努め利活用を推進します。

2 公共施設マネジメントとの連携

当市では、平成27年8月に日光市公共施設マネジメント計画（以下「マネジメント計画」という）を策定しました。マネジメント計画における、基本方針の1つ『コストを圧縮する』の中で有効活用されていない資産を積極的に売却し、財源（収入）の確保を優先するとしており、また、基本方針を実現する改善方策の1つとして、現在未利用となっている施設や土地、また、市が保有する土地・建物について「行政財産」「普通財産」を問わず、全てを経営資産として捉え、公共施設の提供から未利用財産の処分まで保有資産の活用を図ることとしています。

この考え方にに基づき平成28年7月に策定した公共施設マネジメント計画実行計画において、個別施設ごとに施設評価を行った上でその方向性を示しています。これらの方向性が決定している事業については、その方向性に基づき、土地・建物の利活用を進めるものとします。

公共施設マネジメントの取組みの進捗に伴って生み出される公共施設跡地などの活用も含め、市として有効活用が可能な土地・建物（売却可能財産、貸付可能財産等）を抽出した上で、その情報を整理し、利活用を促進します。

IV 市有財産利活用の基本的な考え方

現在市が所有する土地や建物などの市有財産については、いずれも行政が事務事業を行う上で必要な市民共有の財産であることから、市が公共の福祉のために利用することが最も望まれる利活用であることは言うまでもありません。

しかしながら、行政目的がなくなり、将来的な利活用計画も定められていない財産や、長期に渡り事業着手されていない未利用の財産が数多くあることから、こうした個別財産の利活用方針を定め、売却処分や貸付等により積極的利活用することで市の財源確保や維持管理経費の節減を図る必要があります。

こうしたことを踏まえ、今後の市有財産利活用にあたっての基本的考え方を次のとおりとします。

1 市有財産の利活用に関する基本的考え方

未利用財産、遊休財産、現在利用中であっても、所期の公共的目的を達成した施設・土地や利用度が著しく低下している施設については、市有財産としての必要性を検討し、積極的に利活用に取り組みます。

また、市有財産を有効に利活用するために、利活用対象財産ごとの利活用方針を検討・策定します。

(1) 公用または公共用の利用

市有財産は市の公用又は公共用の目的のために利用することを原則とします。

(2) 他の行政目的での利用の検討

本来の行政目的で利用されてきた財産が社会情勢の変化等により十分に利活用されなくなった場合や将来の利活用が見込まれないと判断された場合は、他の行政目的で利用することを検討します。

(3) 利用予定のない財産の売却又は貸付け

現に公用又は公共用に利用されていない財産で、将来的にも市として利用が見込めないものについては、売却又は貸付けを進めます。

(4) 公有財産の適正な処分と管理

建物を含む利活用対象財産については、建物の具体的利用計画がない限り、原則解体処分することとします。

なお、利活用対象財産の建物の解体処分並びに解体後の管理については、基本的に管財課が履行するものとします。ただし、対象財産の状況等も踏まえ、諸般の事情により管財課以外が履行すべきと判断されるものは、管財課と行政財産及び普通財産の最終所管課並びに関係課間で協議調整の上進めるものとします。

2 利活用対象財産の考え方

利活用検討対象とする財産は次のとおりです。

- 既に未利用となっている公有財産
- 将来的に利活用計画のない公有財産
- 用途廃止を決定又は、決定が予定される公有財産

3 未利用財産の具体的な利活用方法

未利用財産の具体的な利活用については、以下のような手法が考えられます。

ア 保有（市の所有）

A:用途転換

市内での活用要望の状況から、事業内容が相応しい場合は用途を転換して市有財産として使用します。

B:将来的事業用地

立地条件、面積、周辺の土地利用状況などを考慮し、公共事業用地として将来的な活用が見込める一定規模以上の土地については、継続的な保有を検討します。

(※活用については、具体的な利用の必要性が生じた段階で利活用計画を策定するものとし、そのための財産の使用開始までの期間については、Cの貸付等による利活用に基づき、有効な活用を図るものとします。)

C:貸付けによる利活用

市が保有すべき財産で、当分の間、利用予定の無い財産や市の公有財産として保有する必要性の無い財産について、売却処分を進めたが、希望者がなかった場合は貸付けに移行します。

今後は、貸付対象財産を広く公表し、公平・公正な申込みの機会を確保することで、貸付の用途目的を限定せずに、営利目的等の利用など幅広い貸付けを推進するとともに、売却賃貸借契約や定期借地権の設定などにより、行政財産の余裕スペースや普通財産の有効活用を図るため積極的な貸付けを推進します。

D:新たな管理手法

市の公有財産として保有する必要性の無い財産について、売却や貸付等の活用が困難な土地については、継続して管理を要する土地として、適切な管理を行います。

なお、その管理手法については、維持管理経費の節減を図れる新たな管理手法も検討して参ります。

(例：協働による管理の拡大、ボランティアや地域への管理委託、産学官連携による管理等)

イ 処分（市が所有しない）

A:売却

将来的に利用計画がなく、市の公有財産として保有する必要性のない財産については、積極的に民間に売却処分します。

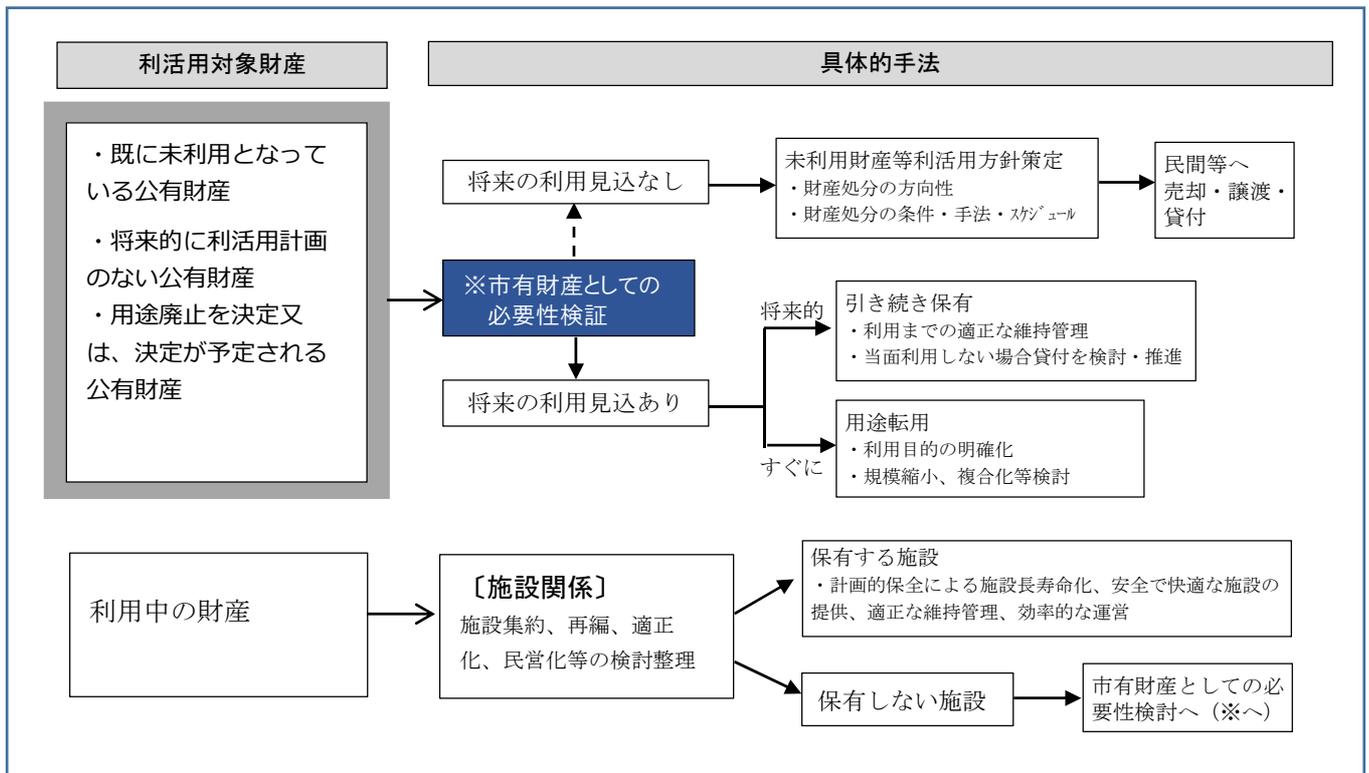
財産の売却については、公平性を確保する観点から、原則的に一般競争入札又は公募とします。しかし、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因など、広く一般に対する処分とせずに特定のものに対して処分することが公正で有益な場合があることから、特定の者に対して随意契約により売却が行うことができるものとします。

B: 譲渡

既に公共的団体等の公共の用に供されている財産や公共の用に供することが予定されている財産については、譲渡できるものとします。

【市有財産利活用の全体イメージ】

「1 市有財産利活用に関する基本的考え方」に基づき、利活用対象財産の検討、処理を進める際の具体的手法を含めてイメージ化すると下表のとおりです。



4 財源措置

利活用に関して必要となる費用については、合併振興基金等を積極的に活用し着実に実行します。

V 市有財産利活用の仕組みの構築

1 公有財産利活用の流れ

市が保有する資産は、所管している部局が各々で管理、運営しているため、全市的な有効活用を図るためには、「情報の把握」から有効活用にあたっての「総合的な検討⇒意思決定」及び進捗管理について一元的に行うことが必要です。

このため、利活用計画等が定められていない未利用公有財産を選定し、土地の所在、形状、立地条件、建物の建築年度、構造、規模などの現状実態調査を行います。

調査結果資産活用に関する流れを整理し、全庁統一したプロセスにより市有財産利活用の着実な推進に取り組めます。

なお、この調査とは別に、突発的に対象資産が顕在化した場合には、所管課は、その都度、管財課へ情報の提供、検討依頼等を行うものとします。

(1) 利活用対象資産の選定・調査

管財課は、先に示した利活用対象財産について、その都度、庁内各部署へ利活用の意向を照会するとともに、売却処分又は貸付等の条件を調査します。

その内、利活用検討を効率的に行うため、次に掲げる公有財産を優先的に整理し、順次事務処理を行うものとします。

〔優先的に整理する対象財産〕

- ① 用途廃止を決定、又は決定が予定される公有財産
- ② 一定の規模、条件等が満たされ、民間での需要が見込まれる公有財産
- ③ 市の事業推進上、優先的に処理すべき公有財産
- ④ 市民等から払い下げ、又は貸付の申し出がある公有財産

(2) 未利用財産の具体的検討・調整の仕組み

(ア) 公共施設適正化推進部会での検討

多岐に渡る様々な観点から、未利用財産の有効な活用方法を総合的に判断するため、本市の健全な財政運営の確保を目的とし、市の公有財産の有効活用及び処分、公共施設の適正化に関する検討調整並びに円滑な推進を図ることを目的に設置された「公共施設適正化推進部会」（以下「適正化推進部会」という。）において、個別の未利用財産の活用方法について具体的検討を行うものとします。

(イ) 公共施設適正化推進会議での審議・審議後の決定

適正化推進部会で未利用財産の個別資産の利活用方針（案）を調整したときは、公共施設適正化推進会議（以下「適正化推進会議」）の審議を経て、案の確定を行います。案を確定した個別資産の利活用方針については、市長に報告し決裁の上、最終決定するものとします。

(ウ) 公有財産処理委員会の審議

処分等の場合、必要に応じて公有財産処理委員会の審議を行います。

(エ) 個別資産の利活用方針に基づく具体的な資産活用・処分等の実施

個別資産の利活用方針が最終的に決定した時には、方針に基づき、管財課が全体調整を図りながら、関係課と必要な事務処理を進めます。

(3) 個別資産の利活用方針に定める基本事項

未利用財産の調査結果に基づき、各部局から、または、管財課で所管部局と協議・判断の上、リストアップされた利活用対象財産を、取得や利用の経緯を踏まえつつ、適正化推進部会で審議し、個別財産の具体的な利活用方針を調整・推進していきます。

実行性のある利活用を推進するために、個別資産の利活用方針には次の事項を定めるものとします。

- ① 市としての保有継続、売却処分等の方向性
- ② 継続保有する場合は、有効活用のための貸付等の方向性
- ③ 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- ④ 利活用の対応スケジュール等
- ⑤ その他、利活用処分に向けた必要事項

2 個別資産の利活用方針等の公表

個別資産の利活用方針が決定された市有財産については、市のホームページに掲載するなどの方法によって公表することとします。また、継続して市が利用する場合や市民・団体等に売却又は貸付けようとする場合も公表したうえで進めます。

3 進行管理

個別資産の利活用方針に基づく具体的な資産活用・処分等の実施内容については、市有財産の利活用の全体の進捗状況を適宜まとめ、公共施設適正化推進部会並びに公共施設適正化推進会議に報告しながら、取り組みの効果について検証し、必要に応じた見直し等を行います。

【 市有財産利活用の仕組み・体制 】

