

大津市公有財産有効活用基本方針

大津市 総務部 管財課

目次

はじめに	- 2 -
第1章 公有財産の現状.....	- 3 -
第2章 公有財産の現状把握と管理の適正化.....	- 3 -
第3章 未利用財産の有効活用事務の流れ.....	- 4 -
1 具体的な有効活用手続き	- 5 -
第4章 未利用財産の評価.....	- 6 -
1 有効活用に向けた優先順位の整理	- 6 -
2 有効活用の方向性整理の基本的な考え方	- 6 -
第5章 未利用財産の有効活用の具体的な方法.....	- 8 -
1 庁内利用による有効活用.....	- 8 -
2 売却処分による有効活用.....	- 8 -
3 貸付による有効活用.....	- 10 -
第6章 民間事業者の活用と情報公開.....	- 12 -
1 民間事業者の活用.....	- 12 -
2 情報の公開.....	- 12 -
第7章 基本方針の推進に向けて.....	- 13 -
1 所管部局の役割.....	- 13 -
2 管財課の役割.....	- 13 -

平成29年8月	策 定
平成31年4月	一部改訂
令和 2年8月	一部改訂
令和 3年4月	一部改訂
令和 6年4月	一部改訂
令和 7年1月	一部改訂

はじめに

政府による長引くデフレからの早期脱却と日本経済の再生に向けた一体的な取組みが進み、企業の収益改善が雇用の増加や賃金上昇につながり、消費や投資の増加に結びつく「経済の好循環」が生まれつつあるとされています。海外での経済の減速の影響などにより、景気の回復力に弱さが見られる局面もあるものの、国内経済は好循環の動きとともに緩やかな回復基調が続き、有効求人倍率は全ての地域で上昇し、賃金のベースアップを行う企業が地方でも増加していることから、雇用、所得面での改善が波及しつつあるとされています。

しかし、景気は回復傾向に向かっているものの、本市については、税制改正に伴う税収の減少などに加え、社会保障と税の一体改革に伴う地方負担や公共施設の経年劣化に伴う維持補修費や更新経費の増加、高度化する住民ニーズへの対応など課題が多く、多額の財政需要も控えていることから、厳しい行財政状況であります。

これまで、将来的に公共用地として活用が見込めない未利用財産や、旧大津市土地開発公社から引き継いだ未利用財産については、積極的に売却処分を図り、行政改革プランで挙げている以上の成果を上げてきました。しかしながら、すぐに売却処分できる対象不動産が少なくなっている状況であることから、今後は全庁的な取組みが必要となります。

このことから、本市の公有財産のあり方や基本的な考え方を「公有財産有効活用基本方針」として明らかにし、公有財産の適正な管理や有効活用を推進していきます。

平成29年8月

第1章 公有財産の現状

本市が保有する公有財産は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第3項において、行政財産と普通財産に分類されています。

公用又は公共用に供するための行政財産については、その目的のために、有効かつ効率的に利用できるよう各所管部局において維持管理されています。

一方、普通財産については、行政財産以外の財産と規定され、国、県、地方公共団体、公共的な団体の事務所や地域の集会施設等として貸し付けて有効活用しているものと有効活用できていないものがあります。

第2章 公有財産の現状把握と管理の適正化

全庁的に公有財産の有効活用を推進するためには、その現状把握を的確に行うとともに、適正な管理に努める必要があります。

このため、行政財産、普通財産の分類ごとに、以下のチェック項目を設定し、公有財産の管理の適正化を図り、未利用財産の洗い出しを行うこととしました。

—財産管理適正化のチェック項目—

【行政財産】

- ・設置目的どおり適正に管理、運営されているか。
- ・設置趣旨と異なる利用状況の土地、建物や事業廃止後もそのまま放置している土地、建物はないか。
- ・余剰スペースが多い施設、活用されていない範囲が大きい土地はないか。

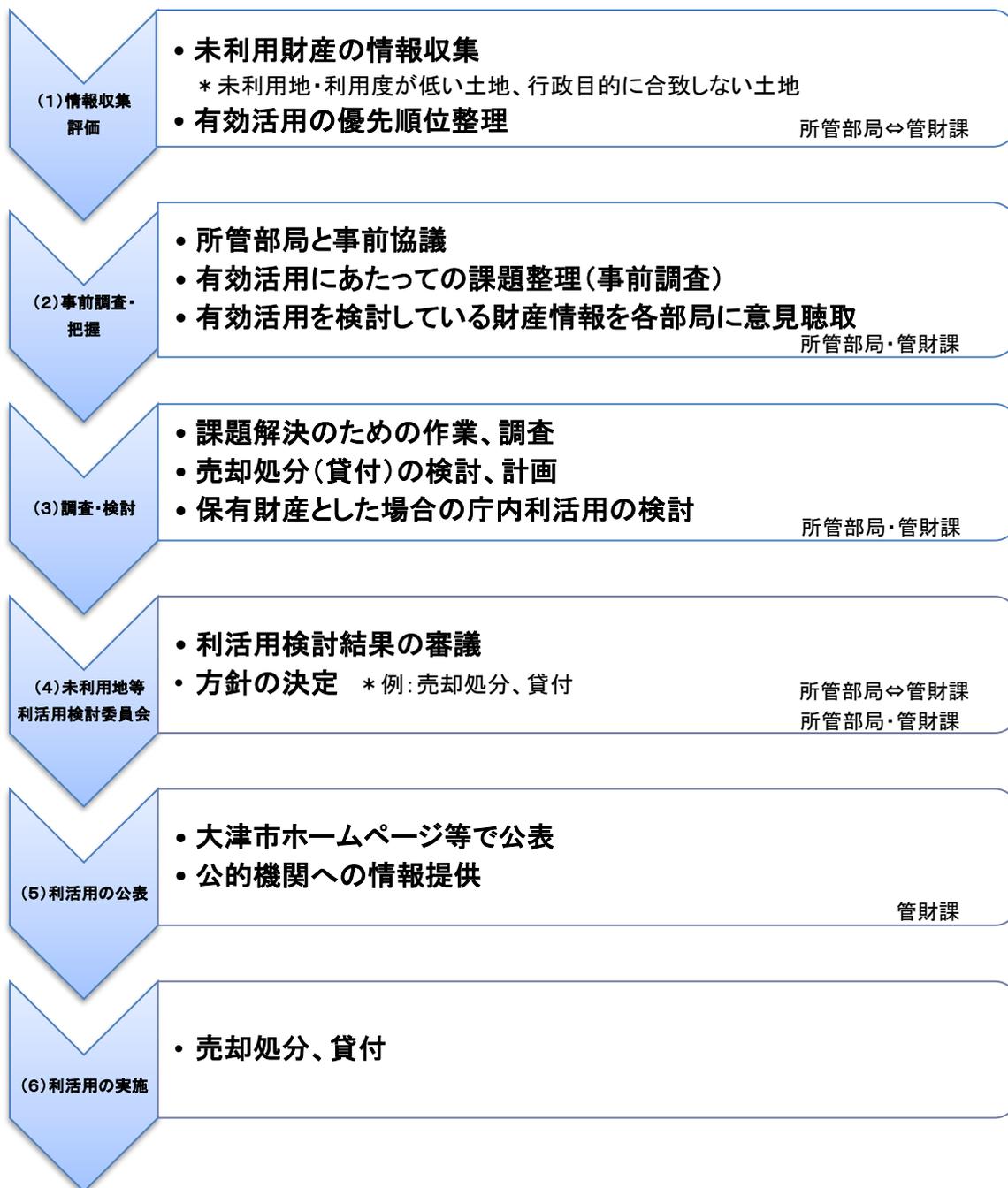
【普通財産】

- ・事業に関連した貸付が適切に行われているのか。
- ・無償貸付している土地、建物について、無償で貸し付けることが適切であるか。
- ・貸付している土地、建物について、売却処分が可能であるか。

第3章 未利用財産の有効活用事務の流れ

未利用財産は、行政目的がなくなり、将来的な有効活用計画も定められていない財産がほとんどであり、維持管理経費の節減や財源確保のうえからも、個別に当該財産の有効活用方針を定め、売却等による積極的な有効活用を図る必要があります。

全庁的な未利用財産の洗い出し及び情報の共有化を図るとともに、未利用財産の有効活用に関する事務の流れを以下のとおりとします。



1 具体的な有効活用手続き

(1) 情報収集、評価（所管部局⇄管財課）

公有財産の有効活用を推進するため、未利用財産（*未利用地、利用度が低い土地及び行政目的に合致しない土地）の情報を収集します。

情報収集した未利用財産のうち、評価の対象となる未利用財産について、「公共性」と「市場性」の2つの評価軸によって有効活用の優先順位を整理します。

(2) 事前調査、把握（所管部局、管財課）

優先順位を整理した未利用財産のうち、有効活用を検討する未利用財産について、登記情報や境界確定の有無、取得経過、アスベストや地下埋設物の情報、その他有効活用にあたっての課題整理した後、所管部局と管財課で協議を行い、情報共有します。

また、大津市未利用地等利活用検討委員会で審議を要する場合は、事前調査により整理した情報を各部局に共有し、意見を聴取します。

(3) 調査、検討（所管部局、管財課）

課題を整理した未利用財産について、有効活用に必要な調査等を行います。（例：境界確定事務、アスベスト調査）

その結果を踏まえ、庁内有効活用の検討を行います。なお、庁内利活用がない場合は、再度、売却処分・貸付などの有効活用について検討します。

(4) 未利用地等利活用検討委員会（所管部局、管財課）

対象財産については、利活用の検討結果を大津市未利用地等利活用検討委員会に諮り、方針が決定されます。

(5) 利活用の公表（管財課）

利活用をする場合は、大津市のホームページに掲載するリスト公表します。

また、必要に応じて、公的機関（国、県など）に情報提供を行います。

(6) 利活用の実施

売却処分や貸付による有効活用を実施します。

第4章 未利用財産の評価

1 有効活用に向けた優先順位の整理

未利用財産は、自主財源の確保と維持管理費の削減に向け、積極的に売却や貸付をすべきですが、活用にあたっては、資産状況の把握だけでなく、境界確定、登記等多くの事務が必要となります。

このことから、活用の効果が期待できる財産を選び、優先順位を付けて取り組むものとします。

2 有効活用の方向性整理の基本的な考え方

未利用財産の活用にあたっては、市としての需用に基づく検討はもちろんのこと、対象財産の価値に基づく分析も必要です。

対象財産の分析については、市が保有することや公用又は公共用の目的のために利用することの必要性を基準とする「公共性」と、対象財産に対する民間事業者からの関心の高さや、立地や面積、形状などの財産の特性に基づき、市場において評価される価値を基準とする「市場性」の2つの評価軸によって類型を整理し、有効活用の検討の際に参考とします。

(1) 公共性の評価軸

市が保有し、公共的に有効活用する必要性、資産としての希少性、再取得の困難性、自然環境保全及び歴史的、文化的価値に基づく保存の必要性など、市が保有すべき必要性

○公共性の高さの判断基準

- ・ 地域の中心的位置にある土地であること
- ・ 位置や大きさから希少性のある土地であること
- ・ 現時点では利用計画はないが、将来的な公共施設マネジメントによる公共施設の更新等に係る用地としての利用の可能性が高い土地であること

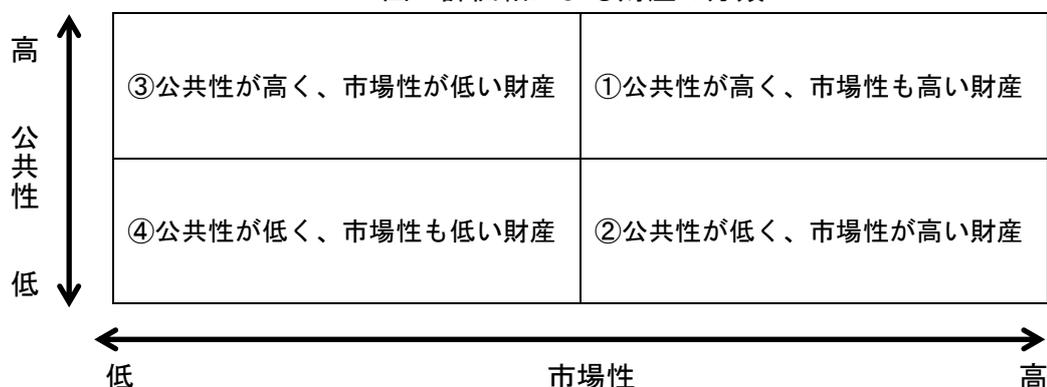
(2) 市場性の評価軸

未利用、低利用財産の所在する立地、用途地域、面積や形状、周辺環境などの特性に由来する市場における資産価値

○市場性の高さの判断基準

- ・ 商業地や住宅地にある整形の土地であること
- ・ 鉄道駅からの交通アクセスがよく、民間企業、団体等からの関心も高く、不動産市場で販売すれば買い手が見つかりやすい土地であること

図 評価軸による財産の分類



①公共性が高く、市場性も高い財産

市の施策推進と行政コストの低減の両立を実現する公民連携策を軸に検討し、民間活用を図り安定的な収入源を確保するのに適していると考えられる

②公共性が低く、市場性が高い財産

売却処分や定期借地権を設定して貸付けるなど、民間事業者を主体とした活用策を軸に検討すべきと考えられる

③公共性が高く、市場性が低い財産

用途転換を図り、他の公共施設の移転先としての活用や、限定的な需要を捉えた貸付けなどの活用策を軸に検討すべきと考えられる

④公共性が低く、市場性も低い財産

地域における活用や一時貸付など、暫定的な活用策の検討が適していると考えられる

第5章 未利用財産の有効活用の具体的な方法

1 庁内利用による有効活用

地方財政法（昭和23年法律第109号）第8条の「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」という原則に従って、財産の効率的、効果的な活用を推進していく必要があります。そこで、全庁的な情報の共有化を図ることにより、最も効率的な活用方法の検討を行うものとしします。

また、普通財産だけでなく、行政財産についても、未利用財産の照会を行った際に、本来の行政目的に沿った利用が行われているか、継続的に保有すべきかなどについて、検証を行っていくものとしします。

2 売却処分による有効活用

庁内において他の用途での利活用がない場合は、売却により処分することを原則に、自主財源の確保に努めます。

（1）処分の方法

財産の売却については、公平性を確保する観点から、原則として一般競争入札によるものとししますが、特定の相手方へ売却することが適当であると認められる場合は、随意契約により処分することができることとしします。

① 一般競争入札

不特定多数の購入希望者を競争に参加させ、予定価格以上で最高価格をもって申込みをしたものを契約の相手方としします。

② 随意契約

②-1 公募先着順方式

一般競争入札において入札者がいない、又は落札者が契約をしないときについては、公示によって購入者を募集し、その契約の相手方を先着順で決定します。

②-2 媒介方式

公募先着順方式で売払いができなかったときについては、民間事業者の持つ専門的な手法や情報を活用して、宅地建物取引業協会との間で締結した協定に基づく媒介制度等による斡旋を依頼し、その契約の相手方を先着順で決定します。

②-3 公募型プロポーザル方式

財産の活用方法を広く一般から募集し、その中から最適な活用方法を選定します。

なお、一般競争入札により契約相手方を選定するという原則の例外的な手法となるため、限定的に採用しなければなりません。

②-4 その他の随意契約方式

下記要件のいずれかに該当する場合において随意契約により売却を行うことができるものとします。

- ア 国及び地方公共団体等において、公用又は公共の用に供するとき。
- イ その他公共団体がその事業に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ウ 公共的団体が公共または公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- エ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- オ 次に掲げる特別の事由があるとき。
 - a 普通財産を賃借するものに売り払うとき。
 - b 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払うとき。
 - c 無道路地、袋地、不整形地、狭小地等で単独利用が困難な土地を隣接土地所有者又は賃借権等を有する者に売り払うとき。
 - d 公用または公共用に供する公有財産のうち寄附にかかるものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者またはその相続人その他の包括承継人に売り払うとき。
 - e 公用または公共用に供する公有財産の用途にかわるべき他の財産の寄附を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者またはその相続人その他の包括承継人に売り払うとき。
- カ 上記以外でその他性質又は処分の目的が競争入札に適しない、または競争入札に付することが不利と市長が認めるとき。

(2) 建物等の工作物が定着している土地の売却方法

原則として、土地と当該土地に定着している建物等の工作物を合わせて売却するものとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、建物等の工作物を除却したうえ、土地のみを売却することも検討します。

- ① 建物が周辺環境に対して悪影響を与える可能性があるとして認められる場合
- ② 建物自体の安全性が確保できていないと認められる場合

- ③ 除却して売却した方が市場性が高くなると見込まれる場合
- ④ その他市長が適当と認める場合

(3) 売却価格

① 売却価格

原則として、大津市公有財産等管理規則（昭和63年規則第59号）第46条に基づき、適正な価格により価格を算定します。

② 減額譲渡、無償譲与

公有財産は、地方自治法第96条に規定するとおり、適正な対価なくこれを譲渡してはならないため、大津市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年条例第22号）第3条に定めのあるものを除き、議会の議決が必要となります。

3 貸付による有効活用

売却処分が困難な財産や一定期間利用する見込みが無い財産については、貸付により、自主財源の確保に努めます。

(1) 貸付の方法

財産の貸付については、特定の相手方へ貸付することが適当であると認められる場合は、随意契約により貸付することができますが、それらに該当しない場合は、公平性を確保する観点から、一般競争入札によるものとします。

① 一般競争入札

不特定多数の貸付希望者を競争に参加させ、予定価格以上で最高価格をもって申込みをしたものを契約の相手方とします。

② 随意契約

②-1 公募型プロポーザル方式

財産の活用方法を広く一般から募集し、その中から最適な活用方法を選定します。なお、例外的な手法となるため、限定的に採用しなければなりません。

②-2 その他の随意契約方式

下記要件のいずれかに該当する場合において随意契約により貸付を行うことができるものとします。

- ア 国及び地方公共団体等において、公用又は公共の用に供するとき。
- イ その他公共団体がその事業に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ウ 公共的団体が公共または公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- エ 本市が出資している法人に対し、当該出資の目的である事業の用に供する事業を実施する者に、土地を貸し付けるとき。
- オ 公共事業に協力する者が公共の用に供する事業を実施するとき。
- カ 次に掲げる特別の事由があるとき。
 - a 普通財産である土地上に存在している建物の所有者が当該土地の貸付を希望し、やむを得ない事情があると認められるとき
 - b 普通財産である建物が存在している土地の所有者が当該建物の貸付を希望し、やむを得ない事情があると認められるとき
 - c 無道路地、袋地、不整形地、狭小地等で単独利用が困難な土地を隣接土地所有者又は賃借権等を有する者に貸し付けるとき。
- キ 上記以外でその他性質又は貸付の目的が競争入札に適しない、または競争入札に付することが不利と市長が認めるとき。

(2) 定期借地契約の活用

定期借地契約は、土地を一定期間貸し付ける契約です。契約終了時に土地が返還されるため、再度土地の活用が可能となります。他にも長期間安定した貸付収入を得られるなど、多くの利点があります。

(3) 行政財産の貸付による余裕部分の活用

地方自治法の一部を改正する法律（平成18年法律第53号）により、行政財産の敷地や建物に空きスペースがある場合には、一部を貸し付けることが可能となりました。

所管する財産のうち貸付可能な敷地など調査し、自動販売機の設置や広告設置等の用途として貸付を行うことで収益の増加を図ります。

自動販売機の設置については、「大津市庁舎等における自動販売機の設置に係る行政財産の貸付けに関する要綱」に基づき、実施するものとします。

第6章 民間事業者の活用と情報公開

1 民間事業者の活用

不動産の売却や活用の企画等にあたっては、資産活用の方向性の調査、境界の確定や測量、不動産鑑定評価、物件概要書（入札案内書等）の整備などの課題の解決や条件の整理に高い専門性とノウハウを必要とします。よって、これらに対して積極的に民間事業者を活用し、効率的かつスピード感をもって取り組むものとします。

2 情報の公開

利活用することを決定した未利用財産については、民間事業者による活用が進むよう、情報を発信することが重要です。加えて、透明性の確保を図るため、大津市未利用地等利活用検討委員会の審議結果を大津市のホームページに記載のリスト等で公表します。

第7章 基本方針の推進に向けて

基本方針を推進していくためには、全庁的に取り組む必要があることから、役割を明確化します。

1 所管部局の役割

- (1) 所管財産の現状把握
 - ①公有財産の適正な管理
 - ②施設機能の最適化に伴う用途廃止等の検討及び実施
 - ③未着手事業用地の利用計画見直し
- (2) 有効活用に向けた管財課との情報共有
- (3) 有効活用に至るまでに生じる課題の解決
(例) 境界確定事務、アスベスト調査
- (4) 所管財産の処分事務（随意契約）
- (5) 所管財産の貸付事務

2 管財課の役割

- (1) 未利用財産の情報集約
- (2) 未利用財産の評価事務
- (3) 有効活用に至るまでに生じる課題の解決に向けた支援
- (4) 未利用地等利活用検討委員会の開催（事務局）
- (5) 財産の処分事務（一般競争入札）

未利用財産の有効活用は、市民サービスの向上や財政の健全化を促進するだけでなく、市の活性化や発展にもつながり、利益を生み出すものです。

しかし、資産を十分に活用せず未利用の状態が続くと、運用の機会喪失、維持管理経費の増大及び不適正な管理による他者への賠償など、不利益を生む可能性があります。

そのため、職員はこれらを認識し、本基本方針に掲げた取り組みを全庁で継続的に実施することで、公有財産の最適化に努める必要があります。