

# 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	P. 1
1 公有財産の現状	P. 2
2 公有財産の現状把握と管理の適正化	P. 2
3 未利用財産の利活用の基本的な考え方	P. 3
4 未利用財産の利活用事務の流れ	P. 4
5 未利用財産の評価	P. 5
6 未利用財産の利活用の具体的な方法	
(1) 庁内利活用	P. 7
(2) 売却処分	P. 7
(3) 貸付による利活用	P. 10
7 民間事業者の活用と情報公開	P. 12
8 基本方針の推進に向けて	P. 12

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

## 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り組みが進み、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、今後は全庁的な取り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

## 1 公有財産の現状

本市が保有する公有財産は、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。

公用又は公共用に供するための行政財産については、その設置目的のために、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、普通財産は、行政目的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付して利活用しているものと未利用の状況にあるものに区分されます。

## 2 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。

これまで、公有財産の現状については、内部情報システム等によりそれぞれ所管部局において把握していましたが、少子高齢化などの社会状況の変化や市民ニーズの多様化、事務事業の見直し等により、従前のまま活用することが必ずしも適当ではない財産が多くあると考えられます。

このため、定期的に公有財産の内容を検証し、有効活用が可能な財産を抽出し、その利活用を促進する必要があり、行政財産、普通財産の分類ごとに、以下の重点項目を設定し、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、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。

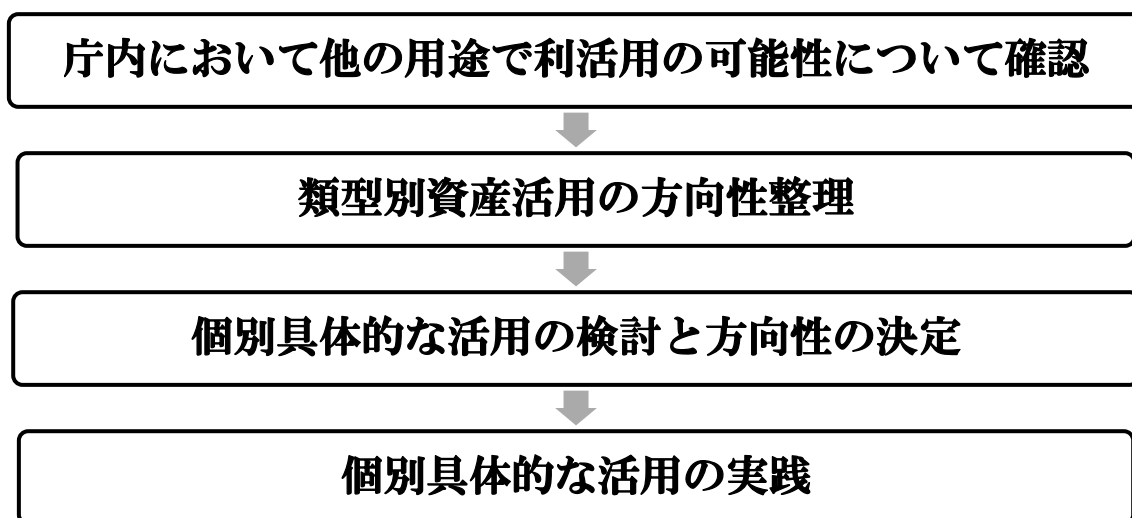
#### 【普通財産】

- ・ 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。

### 3 未利用財産の利活用の基本的な考え方

未利用財産は、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、個別に当該財産の利活用方針を定め、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、未利用財産等の利活用に関する原則を以下のとおりとします。



4 未利用財産の利活用事務の流れ



具体的な利活用手続きの実践

#### (1) 情報収集

公有財産の有効活用の検討のため、現在の未利用財産の情報を集約し、一元管理します。（\*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）

#### (2) 調査・把握

情報収集した財産について、登記情報や境界確定の有無、取得時の補助金の有無、アスベストや地下埋設物の情報、その他利活用にあたっての課題や不明点、疑問点などを整理し、必要に応じて関係者へのヒアリングを行います。

また、詳細に現況を把握するため、必要な場合は現地調査を行います。

#### (3) 評価・検討

調査の結果を踏まえ、対象財産の現状の利用状況等を明らかにし、「公共性」と「市場性」を評価軸とした類型化による利活用の方向性を整理し、今後の利活用について、優先順位を持った検討をします。

#### (4) 利活用検討委員会

利活用方針の評価・検討結果を、大津市未利用地等利活用検討委員会に諮ります。

#### (5) 利活用方針の決定

大津市未利用地等利活用検討委員会の審議の結果、利活用方針が決定されます。

#### (6) 利活用方針の公表

決定した利活用方針を市のホームページ等で公表します。

また、同時に公的機関（国、県など）に情報提供を行います。

## 5 未利用財産の評価

#### (1) 優先順位を持った検討

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検討すべきですが、活用の検討は、資産状況の把握だけでなく、敷地境界線の確認、測量、登記および整備に係る補助金の返還等といった多くの事務を伴います。

このことから、未利用財産の全てを一度に検討することは現実的に困難であり、当面はより活用の効果が期待できる資産や速やかに課題解決すべき資産、比較的容易に活用できる資産等を優先するなど、優先順位を持って取り組むものとします。

(2) 活用の方向性整理の基本的な考え方

市有財産の活用に当たっては、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、活用方策の検討の際に参考とします。

**公共性の評価軸**

市が保有し、公共的に利活用する必要性、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

- ・ 地域の中心的な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

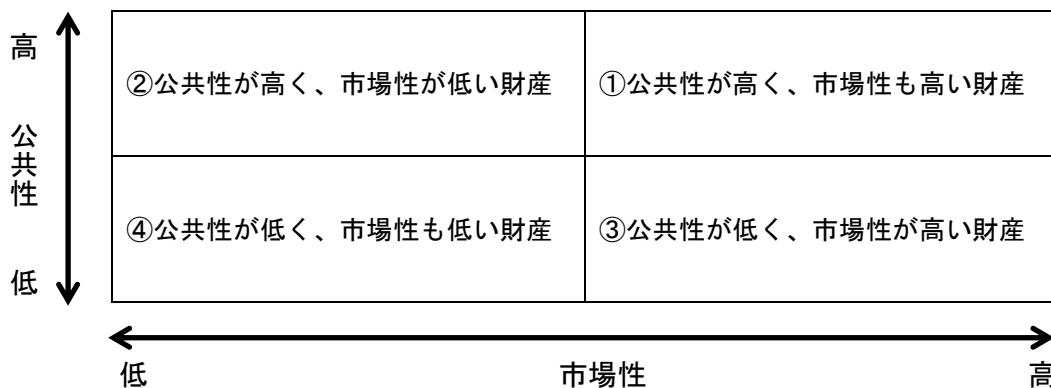
**市場性の評価軸**

低・未利用資産の所在する立地、用途地域、面積・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の高低

○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、限定的な民間ニーズ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

## ③公共性が低く、市場性が高い財産

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

## ④公共性が低く、市場性も低い財産

地元利用や一時貸付けなど、暫定的な活用策の検討が適していると考えられる

## 6 未利用財産の利活用の具体的な方法

### (1) 庁内利活用

地方財政法第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」という基本的な考え方に沿って、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ます。

### (2) 売却処分

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ることとします。

売却方針が決定された財産については、それぞれの条件に合わせ、制度・基準に従い、効率的に処理していく必要があります。

#### 1) 処分の方法

本市が保有する財産の中には、これまで使用してきた経緯や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもあります。

財産の売却は、公平性や透明性を確保する観点から、一般競争入札の方法による

ことが原則となりますが、それぞれ財産の実情に応じて、最適な売却方法を選択します。

#### ①条件付き売却

一定規模以上の財産（土地）の処分については、処分後の利用方法によっては、周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があり、市としても利用に一定の配慮をする必要があります。

そこで、そのような財産については、単純な売却ではなく、周辺地域住民等の意向も配慮し、当該財産の望ましい利用用途等を想定し、応募条件、用途限定、計画条件、事業提案上の留意事項などを明示して、事業提案型の公募売却の可能性を検討します。

事業提案型等の公募売却については、価格固定プロポーザル方式、総合評価公募型プロポーザル方式や条件付一般競争入札の手法で行います。

#### ②随意契約による売却

規模が小さいなど、利用用途も限定的で、特に条件を付けずに売却しても周辺環境にマイナスの影響を及ぼさないと考えられる土地については、随意契約による売却を行います。

特に、公共・公益的な利用や公共事業推進のための処分などのように、特定の者に対して処分することが有益な場合は、随意契約により売却を行うことができるものとします。

(随意契約により売却ができる要件)

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 次に掲げる特別の事由があるとき。
  - a 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。
  - b 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売払うとき。
  - c 市施行の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の提供者に売払うとき。
  - d 無道路地、袋地、不整形地等で単独利用が困難と思われる土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を、隣接地所有者又は賃借権等を有する者に売払うとき。

- e 土地の面積が隣接地の面積よりも小さく、隣接地と一体的な土地でないと有効活用が図れない土地で、隣接地の所有者又は賃貸権等を有する者に売払うとき。
- f 寄附（譲渡）された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付（譲渡）者の相続人または、その他包括承継人に売払うとき。

### ③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。

- a 除却して売却した方が市の経済的利益が大きいと見込まれる場合
- b 公益上除却することが必要と認められる場合
- c その他市長が適当と認める場合

## 2) 販売促進策

入札において応札がなかった場合等について、先着申込順による処分を行います。

### ①広報の拡充

先着申込順での売却物件については、本市のホームページ上に掲載するとともに、現地に先着申込順での売却物件である旨の看板等を設置し、積極的に情報提供を行います。

### ②民間事業者による仲介制度の活用

入札不調となった物件を対象として、民間の情報のノウハウ等が活用できるよう、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を活用することにより、売却処分の促進を図ります。

なお、先着申込順での売却物件について、募集から一定期間申込みがない場合は、地価の変動等を考慮し、適正な売却条件に見直して、再入札を行います。

## 3) 売却価格

- ① 売却価格（予定価格）については、次に掲げる価格を参考として算出するものとします。
  - a 当該財産の取得価格
  - b 当該財産が所在する近隣地域の不動産に係る売買実例価格
  - c 当該財産が所在する近隣地域にある地価公示価格又は基準価格
  - d 当該財産の前年度の固定資産税評価額に相当する額を100分70で除して得た額又は相続税課税標準額相当額を100分80で除して得た額

- ② 次に掲げる財産の売払価格（予定価格）は、①に加え、不動産鑑定士による鑑定評価を参考として算出するものとします。
- a 建物等の工作物が定着している土地
  - b 建物等の工作物が定着していない土地のうち、固定資産税評価額に相当する額が350万円以上のもの
  - c 建物
  - d その他専門的な評価が必要であると認められる財産
- ③ 売払いの相手方からの申出により財産を売却する場合において、当該相手方が当該財産に係る測量登記費用、鑑定手数料等を負担するときは、当該費用に相当する額を売払い代金に加えるものとします。

#### 4) 時価以下での売却

次のいずれかに該当する場合には、財産を譲与し、又は時価より低い価格で譲渡することができるものとします。

- a 大津市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条の規定の適用がある場合
- b 次のいずれにも該当する場合において、議会の議決を得たとき。
  - i 譲渡する財産を、今後市が公用で使用する見込みがないこと。
  - ii 譲渡の相手方が法人格を有する公共的団体等であること。
  - iii 譲渡後の利用形態が公共的活動の用に供するものであること。
  - iv 譲渡することにより市の経済的利益が損なわれないこと。（市が保有し続けた場合における財産の維持管理費用や、将来の施設の撤去費用等を勘案して判断するものとする。）

### (3) 貸付による利活用

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行政財産についても、民間等に貸し付けて収益を確保していきます。

貸付は、その貸付内容、期間等によりさまざまな種類があり、権利にも違いがあるので、物件ごとの特質（地域性・形状・規模等）に応じて、最も効果的な貸付方法を選択する必要があります。

#### 1) 入札制度の導入

貸付の透明性、公平性を図る観点から、一般競争入札や、公募提案方式の導入をしていきます。

これらの方法により貸付する場合は、最も条件の良い相手方と契約しますが、本来の目的に十分配慮し、公有財産であるという前提を踏まえた上で、履行条件などを付

すことが必要となります。

## 2) 暫定的な貸付の拡大

事業用地について、事業の見込みの有無や事業化までの期間等を明確にすることにより貸付可能期間を確定し、保有目的に応じた用途に供されるまでの間、個々の土地の状況に応じた最も効果的・効率的な方法により、民間事業者等に一時貸付することを促進していきます。

なお、将来的な利用計画がある財産については、公共施設等の整備時に支障が生じないように、利用形態等に配慮して貸付けを行う必要があります。

## 3) 定期借地の活用

建物の貸付については、定期借地による貸付を原則とします。

定期借地による貸付は、貸付料収入を長期安定的に確保でき、期限終了後は更地で返還され、再度、土地活用が可能となるなど、多くのメリットがあります。

## 4) 行政財産の余裕部分の活用

地方自治法の一部を改正する法律（平成18年）により、行政財産の敷地や建物に余裕部分がある場合には、一部を貸し付けることが可能となりました。

余裕部分のうち貸付可能な敷地や建物を調査し、貸付を行うことで収益の増加を図ります。

### 【行政財産貸付例】

- ・ 自動販売機の設置スペース
- ・ 広告設置スペース（庁舎案内システム等）

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、実施していきます。

## 5) 目的外使用許可

未利用になっている土地や建物の一部を使用許可する場合は、将来における行政目的を阻害することのないよう、利活用を図ります。

使用許可に際しては、受益とのバランスを考慮して適正な負担を求めることとし、減免の場合は、その妥当性を検証する必要があります。

目的外使用許可については、「行政財産の使用許可に関する事務手引」に基づき、実施していきます。

## 6) その他の有効活用

公有財産の中には、市街化調整区域に立地しているなどの条件により、処分や有償貸付等を行うことが困難な場合があります。

これらの財産については、地元自治会等と協議し、活用策についての提案を受けた場合は、社会的な妥当性を審査した上で、有効活用を図ることができるよう検討します。

## 7 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、敷地境界の確定や測量、不動産鑑定評価、物件概要書（入札案内書等）の整備の他、物理的な条件（地積、形状等）や行政的な制約（計画変更、補助金返還、開発の可否、建築可能な面積等）などの課題や条件の整理および解決等、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。

また、未利用財産の売払い等の利活用を行うにあたり、敷地境界の確定や測量等の用地調査経費が必要となることから、これらの利活用により得た歳入の一部を財源として活用する仕組みを検討します。

### (2) 積極的な情報の公開

活用を検討する未利用財産については、当該財産の基本情報だけでなく、財産に対する本市の考え方、資産の履歴、活用が可能な時期など、民間事業者が活用に向けた検討を行いやすいよう、未利用財産に係る情報を行政側から積極的に発信することが重要です。

また、未利用財産については、本方針に基づき、有効活用の早期実現を図るため、各資産の個別利活用方針を策定します。さらに、策定した個別方針に関する情報の公表により、市意思決定過程の透明性を確保するとともに、公平・公正な資産の活用と処分を進め、民間等による利活用の拡大を図ります。

## 8 基本方針の推進に向けて

この基本方針の内容を推進していくためには、業務に従事する担当者だけでなく、すべての職員の公有財産に対する知識の向上と意識転換を図り、全庁的に取り組む必要があることから、全庁的な役割を明確化し推進します。



(1) 所管部署の役割

- ・ 資産のあり方について、常に見直し、将来においても利用の可能性が少ないと考えられる資産を積極的に抽出する
- ・ 将来の施設整備等の計画のある資産についても、社会経済情勢等の変化に応じた当該計画の適宜見直しを通じて検討対象とするよう努める
- ・ 財産活用統括部署と協力し、行政財産の適正な管理や使用許可等に取り組む
- ・ 活用に係る課題の解決を図る

(2) 財産活用統括部署の役割

- ・ 公共資産の管理事務を統括（目的外使用許可、貸付、売却等の指導等）し、優先順位を持って普通財産の一元的な活用および管理の実現に向けて取り組む
- ・ 財産の管理、活用に関する全庁的なルールの整備
- ・ 所管部局へ資料提出や調査報告等の必要な措置を求める
- ・ 財産処分事務
- ・ 公共資産の有効活用策の研究
- ・ 公共資産の活用に関する相談対応や提案受付

これまでは、固定資産税等の負担が不要なことなどから、資産保有に対するコスト意識が浸透しておらず、資産の活用についても、取組みが十分でなかった傾向にあります。

資産を十分に活用せず、未利用状態が続くことは、有効活用できた期間に得られた利益や削減を図れた費用等を逃してしまうことを、認識する必要があります。

これからは、職員一人ひとりが「公有財産の有効活用が、市民サービスの向上と財政の健全化を促し、市全体の発展・活性化につながっていく」という使命感・責任感を持って、業務に取り組んでいく必要があります。

また、方針の実現に際しては、相応の時間を要する取組みもあるため、直ちに着手できるものから着実に実施し、この取組みを継続的に行っていくことが大切です。