

安中市

市有財産利活用基本方針



平成29年2月

安中市

目次

I 利活用基本方針策定の目的.....	1
II 市有財産の現状と利活用（処分）における課題.....	2
1 市有財産の分類と保有状況	
2 未利用財産の管理処分状況と課題	
3 利用している財産の課題	
III 未利用財産の利活用方針.....	5
1 未利用財産の考え方	
2 新規取得の抑制と未利用地の活用	
3 未利用財産の抽出と方向性の検討	
4 市民への積極的な情報の公表	
IV 利用している財産の更なる有効活用の推進.....	7
1 既存施設の有効活用	
2 余裕財産の貸付	
3 広告事業等への活用	
4 地域活動のために活用	
5 ネーミングライツ（命名権）	
6 基金の見直し	
V 市有財産の管理の一元化.....	9

I 利活用基本方針策定の目的

昨今の地方分権の進展に伴い、地方自治体には地域の自主性・自立性が求められるようになりました。行政課題や市民ニーズが高度化・多様化する一方で、財政面では歳入の減少が予想されます。財源に限りがあるなかで、市民ニーズに的確に対応するため、行財政改革をさらに進め、自主財源を確保し、健全な行財政運営を確立しなければなりません。

本市では、「安中市総合計画（後期基本計画）」及び「第2次安中市行政改革大綱」に基づき、行財政健全化の取組を進めています。

市有財産の利活用については、第2次安中市行政改革大綱実施計画で、「市有財産の有効活用」が財政健全化のために必要な施策であると位置付けています。保有する市有財産を収益財産として捉え、公共・公益的な目的を踏まえつつ、その利活用を全庁的・戦略的に推進していく必要があります。

以上のことから、本方針においては、未利用財産の利活用（処分）についての基本的な方針と、今後取り組むべき市有財産の更なる有効活用の方法を示し、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（処分）を推進することを目的とします。

Ⅱ 市有財産の現状と利活用（処分）における課題

1 市有財産の分類と保有状況

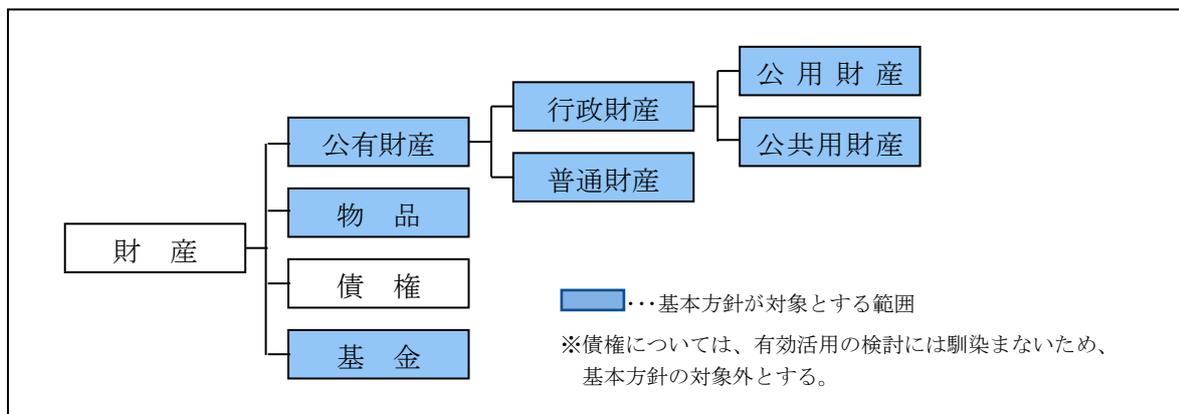
市の保有する財産は、図1のとおり、**公有財産**、**物品**、**債権**、**基金**に分類されます。（地方自治法第237条第1項）さらに、**公有財産**は、**行政財産**と**普通財産**に分類されます。（地方自治法第238条第3項）公用又は公共の用に供するための**行政財産**は、その政策的な利用目的のために、有効的、効率的に利用できるよう管理されます。近年は、学校の廃校や保育園の廃園、公営住宅等の公共施設等の用途廃止により新たに未利用となる財産が増加しています。一方、**普通財産**は、行政財産以外の財産と規定され、山林や原野、用途廃止した公共施設等、直接行政目的のために供しないその他財産等が該当します。

なお、本市の公有財産のうち、道路、河川を除く財産の保有状況を示したものが、表1です。

物品については、公用車での広告事業など新たな利活用策の検討が必要です。

基金については、本市では、表2のとおり設置しています。設置目的となっている事業の実施予定が立たず、長期にわたり大きな動きのないものが存在していることも課題です。

図1：財産の分類



行政財産……地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産（地方自治法第238条第4項）

公用財産……地方公共団体がその事務、事業を実施する、自ら直接使用することを本来の所有の目的とするもの（例：庁舎等）

公共用財産…住民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とするもの（例：学校、住宅、保育園、集会所等）

普通財産……行政財産以外の一切の公有財産（地方自治法第238条第4項）
行政目的に供されるものではなく、一般私人と同等の立場で管理し、所有する財産（例：宅地、山林、原野、その他未利用財産等）

物品……地方公共団体が所有する動産及び使用するために保管する動産（地方自治法第239条）

基金……地方公共団体が特定の目的のために、財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するために設けるもの（地方自治法第241条）

表1：公有財産の保有状況（平成27年度財産に関する調査）

単位：㎡

区分		土地(地積)	建物(延面積)			
			木造	非木造	合計	
行政財産	公用財産	本庁	29,727.74		15,272.16	15,272.16
		消防施設	16,447.56	2,648.92	607.67	3,256.59
		碓氷川 クリーンセンター	69,140.13		10,385.44	10,385.44
		その他の施設	19,340.23	3.20	4,486.76	4,489.96
	公共用財産	学校	370,444.90	9,661.78	92,403.57	102,065.35
		公営住宅	185,818.35	4,208.66	64,089.48	68,298.14
		公園	484,998.15	618.37	2,748.84	3,367.21
その他施設		1,029,910.87	8,600.23	56,883.97	65,484.20	
普通財産	山林	9,052,890.51				
	原野及び雑種地	149,746.64				
	その他	145,858.70	3,425.71	2,163.02	5,588.73	
合計		11,554,323.78	29,166.87	249,040.91	278,207.78	

表2：基金の運用状況

単位：円

基金名		26年度末	27年度中の異動		27年度末
		基金残高	取崩額	積立額	基金残高
財政調整基金		6,023,855,386	500,000,000	502,260,453	6,026,115,839
特定目的基金	減債基金	837,035,416	200,000,000	465,294	637,500,710
	職員退職手当基金	416,587,037	146,613,000	181,363,102	451,337,139
	福利厚生施設建設基金	3,784,326		768	3,785,094
	庁舎建設基金	27,649,942		6,131	27,656,073
	義務教育施設整備基金	50,007,524		11,090	50,018,614
	ふれあい友好基金	2,707,383	1,697,000	697	1,011,080
	土地開発基金	267,791,517	23,528,080	53,271	244,316,708
	ふるさと創生基金	322,730,659	237,000,000	71,877	85,802,536
	福祉基金	265,808,361	21,939,000	67,794	243,937,155
	ふるさと水と土保全対策基金	20,800,038		4,680	20,804,718
	磯部温泉振興基金	331,557		66	331,623
	緑化基金	26,906,342	132,000		26,774,342
	美術館建設基金	16,930,851		3,810	16,934,661
	松井田城跡保存活用基金	33,332,381		9,099	33,341,480
地域振興基金	1,200,250,065		400,384,325	1,600,634,390	
特定目的基金合計		3,492,653,399	630,909,080	582,442,004	3,444,186,323
一般会計基金合計		9,516,508,785	1,130,909,080	1,084,702,457	9,470,302,162
特別会計及び定額運用基金	国民健康保険基金	1,186			1,186
	介護保険介護給付費準備基金	263,719,861	9,794,386	43,998,789	297,924,264
	介護従事者処遇改善臨時特例交付金基金	0			0
	高額療養費貸付基金	3,000,000			3,000,000
	奨学資金貸付基金	10,000,000			10,000,000
	収入印紙等購買基金	3,000,000		198	3,000,198
基金合計		9,796,229,832	1,140,703,466	1,128,701,444	9,784,227,810

2 未利用財産の管理処分状況と課題

行政財産については、通常は未利用となる財産はないものと考えられますが、実際には、事業計画や財政的な事情から本来の利用に供されていないまま所有・管理しているものや、廃校となった学校のように校舎等の建物が建ったままであることからこれらの敷地を引き続き行政財産として所有・管理しているものもあります。

また、普通財産については、従来行政目的を失い今後の利用計画が定まらないことから所有・管理している土地・建物や財政的な事情により解体できないまま所有している建物等があります。

このような現状で、未利用財産の管理処分においては、次のような課題があります。

(1) 財政状況の変化と市有財産に対する認識の変化

効率や成果を重視した行政運営や、コスト意識の進展、厳しさを増す財政状況のもと、財産管理においても、単に市の資産として保有し、遊休化させるのではなく、民間を含めた積極的な利活用が求められています。

(2) 維持管理業務と管理費、解体費

新たな未利用財産の発生により、草刈等管理業務が増大し、単に財産を保有維持するだけでも、建物保険料や管理費が必要となっています。また、老朽化した建物が存在することで、その土地を利活用できない状況においては、順次、撤去を進める必要がありますが、撤去には解体費が必要です。

民間需要がなく売却できない場合、維持管理費や解体費などの財政負担のみが残ることも想定されます。

(3) 財産の特性

土地の立地条件、不整形及び狭小の形状、更には接道要件等の特性により売却が見込めないものもあります。

また、土地開発基金により先行取得した土地については、事業実施の際に一般会計で買い戻しますが、土地開発基金は定額運用基金であるため、基金で取得した金額と同額で買い戻さなければなりません。土地開発基金の土地を売却処分する場合、地価の下落分の損失を一般会計で補填する必要があります。

3 利用している財産の課題

現在、利用している既存の施設については、建築後30年以上経過したものが全体の半数以上を占めており、老朽化が進んでいます。こうした施設は改修や建て替えを行わなければ、安心して使用できなくなる可能性があります。厳しい財政状況の中で、すべての施設等について維持、更新をしていくことは困難です。

また、利用している財産について、利用、保有しているだけに止まらず、最大限に効果的な方法で活用し、収入を生み出すよう努めなければなりません。行政財産の余裕スペースの貸付や施設のネーミングライツ（命名権）売却など、新たな財源となり得る活用策が制度上は実施可能ですが、本市では、導入の検討や先進事例の調査が不十分であり、利用している財産の更なる有効活用が進展していないのが現状です。

Ⅲ 未利用財産の利活用方針

土地や建物等の市有財産については、市民共有の財産であることから、市が行政目的で公共の福祉のために利用することが、最もふさわしいものです。

しかし、未利用財産においては、行政目的がなくなり、現状、将来的な利活用計画が定められていない財産がほとんどであり、維持管理費の節減や市民サービスの財源確保の上からも、売却処分や貸付等による積極的な利活用が必要です。

このため、今後の未利用財産の利活用の方針を、次のとおりとします。

1 未利用財産の考え方

未利用財産とは、利用状況が次のものとしします。

- (1) 本来の行政目的に沿った利用がされず、保有しているだけの財産
- (2) これまで本来の行政目的で利用されてきたが、社会情勢の変化等により、今後、十分な利活用が見込まれない財産
- (3) 用途廃止を予定又は決定している財産
- (4) 普通財産のうち、特に貸付け等で利用されていない財産

2 新規取得の抑制と未利用地の活用

施設整備に必要な用地の確保にあたっては、緑地・公園用地、道路・河川用地等代替性のない事業用地を除き、原則として、新たな土地の取得は行わず、未利用地の活用を図ります。やむを得ず新たに用地を取得する場合であっても、代替地処分等の未利用地活用の可能性を検討することとします。

3 未利用財産の抽出と方向性の検討

「1 未利用財産の考え方」に基づき、市有財産の点検を実施し、未利用となっている財産を抽出します。抽出された個別財産について、実効性ある利活用を推進するため、次の事項を検討します。

- (1) 市としての保有継続、売却処分、貸付の方向性

① 保有継続

未利用財産は周辺の土地利用の状況等を鑑み、将来的な老朽化施設の移転改築や交流・福祉・防災の拠点として積極的に利活用を図ります。また、将来の使用計画が明確になっている財産は保有継続とします。

② 売却処分

将来的に利用計画がなく、市で保有する必要性のない財産については、積極的に民間へ売却処分します。売却価格については、鑑定価格、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額等個々の財産の形態や条件と合わせ、民間需要等も考慮し、客観的に適正な価格を決定します。

③ 貸付

将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、供用予定のない財産や民間需要が無いために売却が困難な財産については、民間等への貸付による財産の利活用を図るものとします。貸付料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数、管理面の実情等を考慮し、適正な価格を決定します。

また、現在貸付している財産について、使用状況等を勘案し、賃貸料等が不適切と判断できる場合は、過去の経過にとらわれず是正等の改善措置を行います。

(2) 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

財産の売却、貸付については、公平性を確保するため、原則、一般競争入札とします。しかし、公共的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因等、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合は、随意契約により優先して処分できるものとします。

(3) その他、利活用処分に向けた必要事項

4 市民への積極的な情報の公表

市民への未利用財産に関する情報の積極的な公表により、公平、公正な財産の活用と処分を進め、民間による利活用の拡大を図ります。規模の大きい土地の利活用等、地域振興上、必要と認められる場合については、事前に市民からの意見を求めた上で、方針を決定します。

財産を売却、貸付する場合、その財産の位置、面積等の詳細をホームページで公表します。希望者が複数の場合には、入札することを公表します。

IV 利用している財産の更なる有効活用の推進

厳しい財政状況のなかで、より多くの自主財源を確保するために、市有財産を収益財産として捉え、活用することが求められています。

そこで、活用できるものは最大限活用するという考え方に立ち、すでに利用している財産についても、更なる有効活用を推進します。

また、先進団体の活用事例を調査研究し、民間の活力を活かした新たな手法など、多様な有効活用策を積極的に取り入れます。

具体的な取り組みとして、はじめに、次のような有効活用策の導入を進めます。

1 既存施設の有効活用

既存の施設については、将来必要となる施設を精査した上で、更新、維持管理を行い、機能を集約できるものや類似、重複している施設については統合するなどして、効率的、効果的な行政サービスの提供を行い、同時に財政負担の軽減を図ります。

また、施設の新設や改築にあたっては、都市計画等の関係施策との整合性を図りつつ、周辺施設との複合化もあわせて検討し、積極的に既存施設の有効活用を進め、可能な限り、新規施設整備の抑制を図ります。

なお、今後の公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などのあり方や管理運用等については、安中市公共施設等総合管理計画において基本的な方針を定めることとします。

公共施設等総合管理計画…公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画であり、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について（平成26年4月22日付総財務第74号総務大臣通知）」にて総務省が地方自治体に対し策定を要請したもの

2 余裕財産の貸付

行政財産のうち、施設や土地の一部に余裕がある場合は、行政財産のまま貸付を行うことが可能です。貸付可能な財産については、建築年月日や構造、広さ、写真等を公表し、有効活用したい民間事業者等を募集します。

3 広告事業等への活用

市のホームページのバナー広告、広報印刷物、共用封筒等への有料広告の掲載を推進します。

また、一定程度の広告に適した財産を選別し、看板用敷地として貸付、又は普通財産として看板を設置しテナントの募集を検討します。施設の壁面等や既存の懸垂幕施設の枠、公用車や乗合いバスも広告事業で活用可能であれば検討対象とします。

市の宣伝活動の一環として、映画やドラマ等のロケーションについても、希望があれば公共施設等の提供を積極的に行います。

4 地域活動のために活用

市有の土地、建物について、自治会等地域活動のために、行政目的の支障がない範囲で一定期間貸付を行ったり、使用を許可したりすることで有効活用を図ります。

地域から活用策の提案や利用希望を募ることができるよう、利用可能な物件の情報を提供する仕組みを検討します。使用例として、防災機具置場、ボランティアによる花壇整備やアダプト事業等が考えられます。

5 ネーミングライツ（命名権）

ネーミングライツは道路名やスポーツ施設の名称に企業名等を付与する権利です。ネーミングライツを企業に売却する収入確保策は、施設の維持管理費をまかなう上でも有効です。ネーミングライツが売却可能な施設等の検討を進めます。

6 基金の見直し

基金については、条例に従い積立、保管、運用、取崩が適切に執行され、かつ、その設置目的に従った事業が適切に遂行されることが求められます。現在、本市は21の基金を有していますが、長期にわたって取崩が行われていない（動きのない）基金も存在します。

この中で、土地開発基金については、地価の急激な高騰や開発事業の増大した時代に、迅速に公共用に供する土地を取得するために運用してきましたが、近年は地価の下落や需要の減少により用地を先行取得する必要性が薄れたことで、存在意義が低下していることに加え、取得してから長期間事業化されていない土地が多く存在します。

各基金について、運用状況、効率性及び適正な規模等を調査、検証し、管理・運用方法について見直しを行います。さらに、社会情勢の変化を鑑み、設置目的となっている事業の実現可能性及び必要性の再検討を行い、基金の存在自体についても、廃止という選択肢も含め見直しを行います。

V 市有財産の管理の一元化

行政財産は、その事業の目的に応じて所管課が取得時から管理していますが、使用目的が不明確であったり、用途廃止等により保有目的を喪失したにもかかわらず、所管課が継続的に保有していたりするため、全庁的な資産として有効に活用されない事例があります。

今後、用途廃止等によって生じた財産の所管換えを速やかに行い、これらの情報を一元管理することで、事業を行う課のニーズに応じて、迅速かつ効率的に提供することができる体制を構築する必要があります。