

令和4年1月14日

津山市長 谷 口 圭 三 様

津山市ファシリティマネジメント委員会
委員長 藏 田 幸 三

未利用財産の利活用策の検討について（提言）

津山市の保有する未利用財産の利活用策を検討する際に必要となる手法及び留意する点等について、別紙のとおり提言します。

※本提言の対象とする「未利用財産」とは、市が保有する財産（土地・建物）のうち、使用されていない財産をいい、「利活用」とは、利用、貸付、売却等をいう。

提言

令和3年度の本委員会では、未利用財産の有効利活用を促進するための方策について、検討を行いました。行政DXの推進が求められる時代・社会環境の下、SDGsの達成に資する持続可能なファシリティマネジメントの実現に向けた取り組みが求められています。

市の公有財産は市民共有の財産であり、当初は市が行政目的で取得し、公共の福祉のために利用する資産として保有しているものです。しかし、市民ニーズや社会状況が変化することで行政目的が喪失し、将来的な利活用計画の策定がなされていない未利用財産においては、貸付や売却処分等により利活用することで市の財源確保や維持管理経費の軽減を図る必要があります。

また、昨年度の本委員会からの提言を受け、令和3年3月に改訂を行った「津山市公共施設白書」においても、25年間で公共施設の維持管理費を約30%減少させる数値目標を定めコストの削減を図るとともに、積極的に民間等への貸付又は売却を行い、財源を確保することとしています。

こうしたことを踏まえ未利用財産の今後の利活用を検討する際に必要となる手法及び留意する点等について、本委員会委員の意見集約を行いました。

検討の結果、未利用財産の利活用実現に向けて、市が果たすべき役割を下記のとおり提言します。

記

1. 未利用財産の民間事業者・個人等へ貸付及び売却の積極的な推進を行うこと。また、貸付及び売却を実施するための基本方針を策定し、津山市の持続的なまちづくりの実現に資する目的・戦略を持った貸付及び売却とすること。
2. 貸付を実施する場合、購買ニーズの少ない土地については、暫定利用や地元町内会等で必要に応じた使用ができる方法（無償譲渡を含む）並びに定期借地権方式やサブリース等の手法についても検討すること。また、民間提案制度やトライアルサウンディングなど、これまで取り組んでいるファシリティマネジメントや公民連携（PPP）の取り組みと連動し、多様な主体の参画や地域性に合った利活用の促進を図ること。
3. 円滑な未利用財産の活用を実現するため、外部委託（不動産鑑定等）することなく売却価格の算定ができるスキームを確立し、購買ニーズ把握時に売却価格を公表できる仕組みを検討すること。

4. 従来の売却手法にとらわれず、未利用財産の購買ニーズの把握や広く情報発信等を目的として民間事業者との協力ができる体制を構築し、スピード感をもって有効活用の促進を図ること。また、成果連動型業務委託（PFS）等の新たな手法も活用すること。

5. 市における未利用財産の情報共有化及び管理方法見直しにより、庁内の情報共有を図り、購買ニーズを逃さない体制を構築すること。また、草刈等の財産維持管理業務を所管部署が個別に行うのではなく、全庁的な包括管理を行い、事務作業量及び機器購入費等の削減を図るよう検討を行うこと。

津山市ファシリティマネジメント委員会

委員長	藏田	幸三
副委員長	大山	正志
委員	小山	京子
委員	有宗	正晃
委員	山本	竜義
委員	定久	徹
委員	石井	香里
委員	歌房	進修
委員	垂井	美由紀
委員	古井	里奈
委員	津本	宥海