

未利用財産の利活用に関する基本方針

令和4年3月

津山市

目次

第1章 基本方針策定の目的	1
第2章 未利用財産の利活用における現状と課題	2
1 公有財産の分類	
2 公有財産の保有状況	
3 未利用財産の定義	
4 未利用財産利活用の課題	
第3章 未利用財産の利活用に向けた推進策	6
1 未利用財産の現状把握	
2 公共施設マネジメントとの連携	
第4章 未利用財産の利活用に関する基本的な考え方	7
1 公有財産活用の基本原則	
2 利活用財産の選定	
第5章 未利用財産の利活用に向けた手段・手法等	9
1 不動産売却価格の算定手続きの円滑化の検討	
2 定期借地権方式の導入検討	
3 成果連動型民間委託の導入検討	
4 公共施設等の利活用に関する民間提案制度の推進	
5 トライアル・サウンディング対象施設の拡充	
6 その他、公民連携策等による未利用財産活用の推進	

【参考資料】

津山市ファシリティマネジメント委員会（FM委員会）からの提言書

「未利用財産の利活用策の検討について（提言）」令和4年1月14日付け

第1章 基本方針策定の目的

本市では本格的な少子高齢化や人口減少の局面を迎えており、税収等の財源が減少していくことに加え、社会保障費の増大などへの対応が必要となることから、さらに効率的で効果的な行財政運営が求められています。

また、限られた行政資源、資産等の有効活用を目指す上で、公有財産のうち、特に未利用財産の売却や貸付などによる自主財源の確保を図ることも重要であると考えられます。

こうした状況を踏まえ、現在、公共施設等の老朽化に伴う更新や保全費用等の増大、サービス需要の変化といった課題に対応するため、保有する公共施設、土地資産を自治体経営における経営資産と捉え、公共施設等の最適化に向けたファシリティマネジメントの推進に取り組んでいるところです。

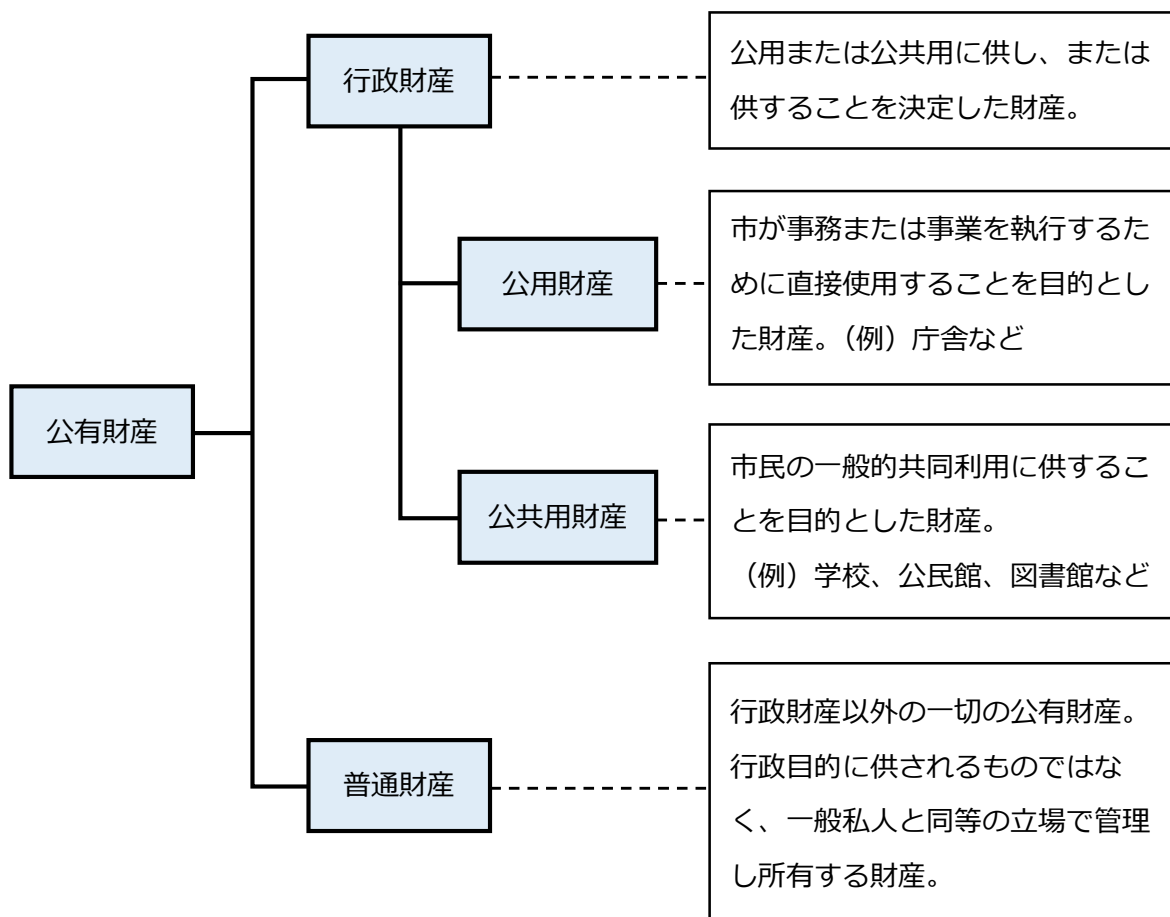
令和3年度の津山市ファシリティマネジメント委員会では、未利用財産の有効活用について集中的な議論が行われました。これらの議論をもとに、令和4年1月14日に、同委員会から本市に対して、「未利用財産の利活用策の検討について」の提言書が提出されたところです。

以上のことから、土地や建物などの未利用財産の管理・処分における課題を明確にし、その利活用に対する基本的な考え方を定めることで、未利用財産の適正な管理と公平公正で透明性の高い有効活用を推進することを目的として、この基本方針を策定するものです。

第2章 未利用財産の利活用における現状と課題

1 公有財産の分類

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



2 公有財産の保有状況

区分			面積
土地	行政財産	公用財産	49,241 m ²
		公共用財産	6,349,831 m ²
		小計	6,399,072 m ²
	普通財産	宅地	265,231 m ²
		田畑	640,439 m ²
		山林	47,856,162 m ²
		原野	51,212 m ²
		雑種地	169,457 m ²
		墓地	10,154 m ²
		池沼	241,622 m ²
	小計	49,234,277 m ²	
総合計			55,633,349 m ²
建物	行政財産	公用財産	30,666 m ²
		公共用財産	429,941 m ²
		小計	460,607 m ²
	普通財産		10,354 m ²
	総合計		

(令和2年度 津山市決算書より)

3 未利用財産の定義

未利用財産とは公有財産のうち、以下のものをいいます。

- (1) 公共施設の用途廃止後、本格利用されていない公有財産
※主に普通財産として管理されています。
- (2) 事業予定はあるが、当分の間、事業が実施される見込みのない公有財産
※主に行政財産として管理されています。
- (3) 事業に伴う残地、寄付等を受けた後、活用されていない公有財産
- (4) 行政財産のうち、本来の事業活動に支障がない範囲の余裕部分
- (5) 利用が著しく少ない公有財産（低利用財産）

4 未利用財産利活用の課題

未利用財産の利活用（売却や貸付等）にあたっては、以下のような課題が挙げられます。

- (1) 本市が所有する公有財産については、公有財産台帳システムにより、財産の保有状況の把握を行っています。しかしながら、現状では公有財産を有効に活用するための情報（利用の実態や、未利用・低利用の公有財産がどこにどの位あるのか等）については、全庁的な情報共有化が図れていない状況にあります。
- (2) 上記と同様に、市民や民間事業者に未利用財産の情報発信ができていないことから、民間の利活用に向けた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ものも多数あると考えられます。
- (3) これまで、公有財産の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明確にルール化されていないことから、公有財産の処分手続きに関して、統一的、戦略的な運用がなされていないことが課題です。
- (4) 未利用財産であっても、建物に係る各種保険料や維持管理業務の経費は必要であり、また、周辺環境保全のための草刈作業等のコストもかかるなど、経費が継続して支出されている実態があります。
- (5) 未利用財産の売却価格については、適正な時価によるものとされ、不動産鑑定評価等をもとに決定することを基本としています。しかしながら、活用ニーズの把握ができていない公有財産に対して、業務委託等の費用をかけることは困難な状況となっています。
- (6) 不動産の売却や貸付手続きにおいては、重要事項説明などの専門的なノウハウが求められますが、行政内においては、宅地建物の取引等の知見が乏しいため、契約時等にトラブルを誘発しやすい状況にあります。

第3章 未利用財産の利活用に向けた推進策

1 未利用財産の現状把握

未利用財産を有効に活用するためには、公有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・共有化等が必要です。

未利用となっている事由や経緯等の把握を行い、売却や貸付が困難な未利用財産を除き、データベースの構築を図るなど、庁内外を問わず、情報発信に努めます。

2 公共施設マネジメントとの連携

平成27年度に策定（令和2年度に改定）した「津山市公共施設白書」に基づき、統廃合・複合化・再配置等により用途を廃止し未利用となった施設や余剰となったスペースについては、放置せず、積極的に民間等への売却又は貸付を行うこととします。

また未利用財産の売却益については、「津山市公共施設長寿命化等推進基金（FM基金）」に積み立てるなど、原則として公共施設の長寿命化等の財源に活用することとします。

第4章 未利用財産の利活用に関する基本的な考え方

1 公有財産活用の基本原則

現在、本市が所有している土地や建物などの公有財産については、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、行政的な役割を終え、将来的に利活用計画も定められていない普通財産や、社会ニーズの変化等の要因により、長期に渡り事業着手されていない未利用の財産は数多く存在します。このような未利用財産に対し、利活用策を講じないまま保有し続けることで、収入を得られないだけでなく、維持管理費といった行政負担は継続して発生することとなります。

今後の人口減少、少子高齢化の進行が避けられない状況において、安心安全で持続可能な市民サービスを提供していくためには、社会情勢の変化に適応しながら、未利用財産について経営資産としての視点を持ち、戦略的なマネジメントを行っていくことが重要です。

こうした状況を踏まえ、今後の未利用財産の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) 推進体制と役割

未利用財産の利活用にあたっては、財産活用課が中心となり庁内での情報共有に努め、対象財産の所管部門と連携し、利活用を進めることとします。

(2) 利活用の優先順位

原則として以下の優先順位に従い、未利用財産の利活用を進めます。

- ① 公用または公共用の利用を優先とし、他の行政目的での転用等を検討します。
- ② 売却が可能な未利用財産については、売却を優先して検討します。この場合、隣接の関係者や地元町内会等に対し、購入の意向を確認します。売却の方法については、第5章に記述のとおりとします。
- ③ 売却が困難な未利用財産や、将来的に公用での利用が見込まれる未利用財産については、貸付を検討します。貸付の方法については、第5章に記述のとおりとします。

(3) 利活用のための情報整理等

未利用財産の地籍情報や現況、課題等をリスト化し、適切な情報整理を行い、利活用の検討を行います。また、定期的に土地・建物の利活用要望の聞き取りや不要調査等を実施し、全庁的な情報の共有化を図ります。

なお、情報整理にあたっては、共通のフォーマットを作成した上で、市民や民間事業者など外部にも情報発信しやすい体制を整えます。

2 利活用財産の選定

情報整理等により利活用が見込まれる未利用財産について、庁内関係部門と連携し、広く利活用の意向を照会するとともに、売却または貸付等の条件を調査します。

また、利活用を積極的に進めるため、次に掲げる公有財産を優先的に抽出し、順次事務処理を行うこととします。

【優先的に事務処理を行う公有財産】

- (1) 用途廃止が決定している、または予定されている公有財産
- (2) 一定の規模があり、条件等が合致すれば民間での需要が見込まれる公有財産
- (3) 本市の事業推進上、優先的に処理すべき公有財産
- (4) 市民や地元町内会等から払下げ、または貸付の申し出がある公有財産

なお、上記の公有財産の市民や民間の利活用ニーズを把握するため、未利用財産データベース等を構築し、情報発信に努めます。また必要に応じてサウンディング等を実施することとします。

第5章 未利用財産の利活用に向けた手段・手法等

1 不動産売却価格の算定手続きの円滑化の検討

公有財産の売却にあたっては、不動産鑑定評価額に基づいた一般競争入札によることを原則としますが、購買ニーズの把握時に迅速な売却対応を可能とするため、手続きに係る公平性の確保を前提に、算定手続きの円滑化の手法を検討します。

2 定期借地権方式^{※1}の導入検討

本市が保有し続けることにメリットがある公有財産及び売却が困難な普通財産のうち、長期間、公用での利用が見込めないものについては、事業者ニーズを捉えた上で、定期借地権方式の導入を検討します。

3 成果連動型民間委託の導入検討

未利用財産の売却に係る競争性を向上させるとともに、売却業務の手続きを効率かつ適正に実施することを目的として、未利用財産の売却業務について、民間事業者（不動産売買の専門事業者）への成果連動型民間委託の導入を検討します。

先行事例：青森県、浜松市（静岡県）、市原市（千葉県）等

4 公共施設等の利活用に関する民間提案制度の推進

旧高田幼稚園や旧東幼稚園などへの取組のように、普通財産となった公共施設の利活用にあたって、「公共施設等の利活用に関する民間提案制度」を活用した公民連携による施設の利活用を行っているが、今後も引き続き同制度による未利用施設の利活用を進めます。

5 トライアル・サウンディング対象施設の拡充

未利用財産の活用を進めていく際に、民間事業者のニーズを的確に捉えるため、本格的な運用・売却の前段として、暫定的な利活用が見込まれる施設については、トライアル・サウンディングの手法を有効に活用し、民間事業者が参入しやすい環境を整えます。

6 その他、公民連携策等による未利用財産活用の推進

未利用財産を自治体の経営資産として捉え、売却・貸付等の様々な手法を用いた利活用の検討を進めることで、市民や民間事業者の多様なニーズに応じていくとともに、公共施設の維持管理費の着実な削減を目指します。

例：LABV^{※2}、遊休スペースの一部貸付やサブリース^{※3}、地元団体やNPO法人等による地域と連携した管理委託など

【注釈】

※1 定期借地権方式

借地借家法（平成3年法律第90号）により創設された制度で、用途制限や存続期間等の違いにより、一般定期借地権・事業用定期借地権・建物譲渡特約付借地権の3種類に分けられます。

行政側としては、契約期間終了後に土地が更地となって戻ってくることや、安定的な地代が入ってくるなどのメリットがあります。

※2 LABV（Local Asset Backed Vehicles）

公民連携による公的不動産活用の手法の一つで、自治体が所有している公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資して共同事業体を設立し、公共施設や民間収益施設等の開発やエリアマネジメント等を実施する事業方式です。

行政側としては、公共施設等の整備において、財政負担を大幅に軽減できる点などがメリットとして挙げられます。

※3 サブリース

行政が所有する建物等を民間事業者に一括して賃貸（マスターリース）し、それを分割して第三者に転貸する事業形態です。廃校などの遊休施設の利活用事業などにおいては、部屋ごとにテナントを入居させられるなど、安定的な賃料収入により、持続的な事業計画が建てられるメリットがあります。

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