

# 高梁市公有財産利活用基本方針

## 1 基本方針策定の背景と目的

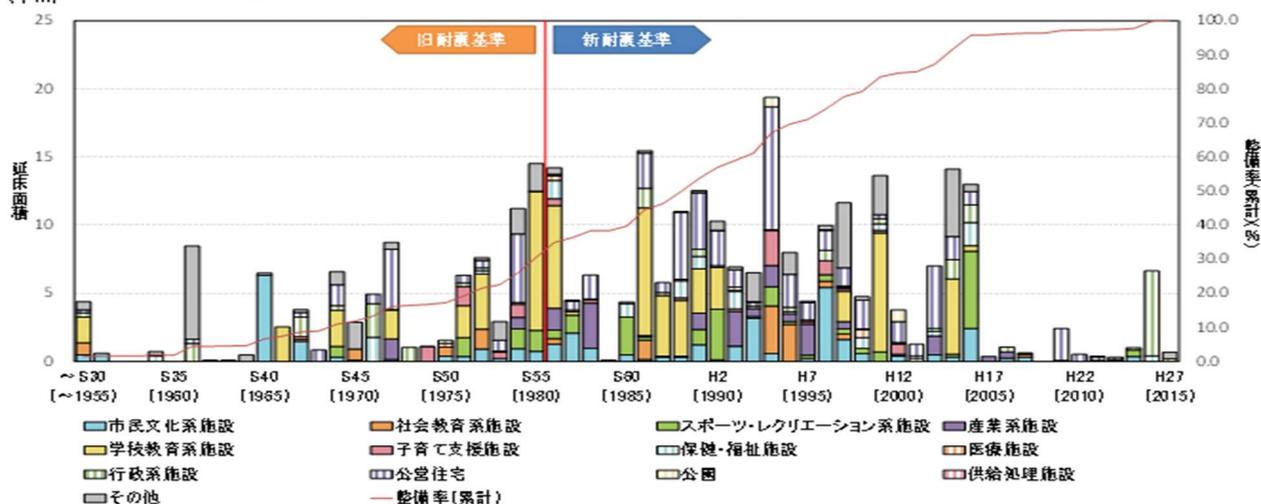
本市の公共施設については、近い将来、多くの施設において一斉に改修や更新の時期を迎えることから、その改修や更新に多額の費用がかかりますが、人口減少等により税収等の財源が減少していく一方で、社会保障費の増大や平成30年7月豪雨災害からの復旧・復興、地域防災力の強化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止や地域経済への対応、人口減少対策など、様々な行政課題にも対応していく必要があります。今まで以上に効率的で効果的な行財政運営が求められています。

また、平成29年3月に策定した「高梁市公共施設等総合管理計画」において、公共施設の延床面積を今後40年間で、約40%削減することを目標としています。

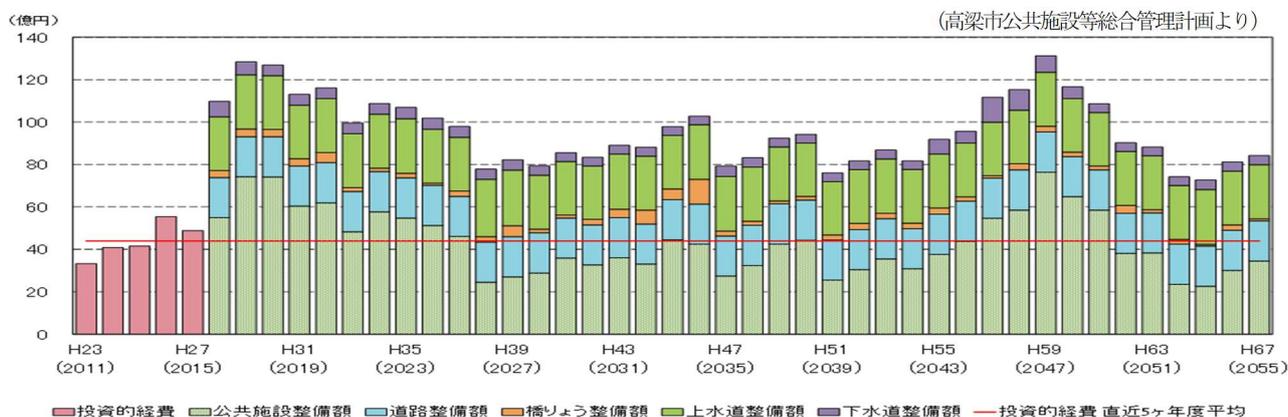
これらを踏まえ、経営基盤の強化に向けた取組の一つとして、また地域の活性化を進める上でも、市有財産を有効活用し、自主財源の確保を図ることが重要になってきています。

そのため、土地や建物などの市有財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、市民共有の財産の適正な管理と有効活用を推進するため、その利活用に対する基本的な考え方を定めるものです。

◆ 建築年度別延床面積の推移 (高梁市公共施設等総合管理計画より)



◆ 公共施設 (普通会計建物+公営事業会計建物) とインフラ資産の更新費用試算



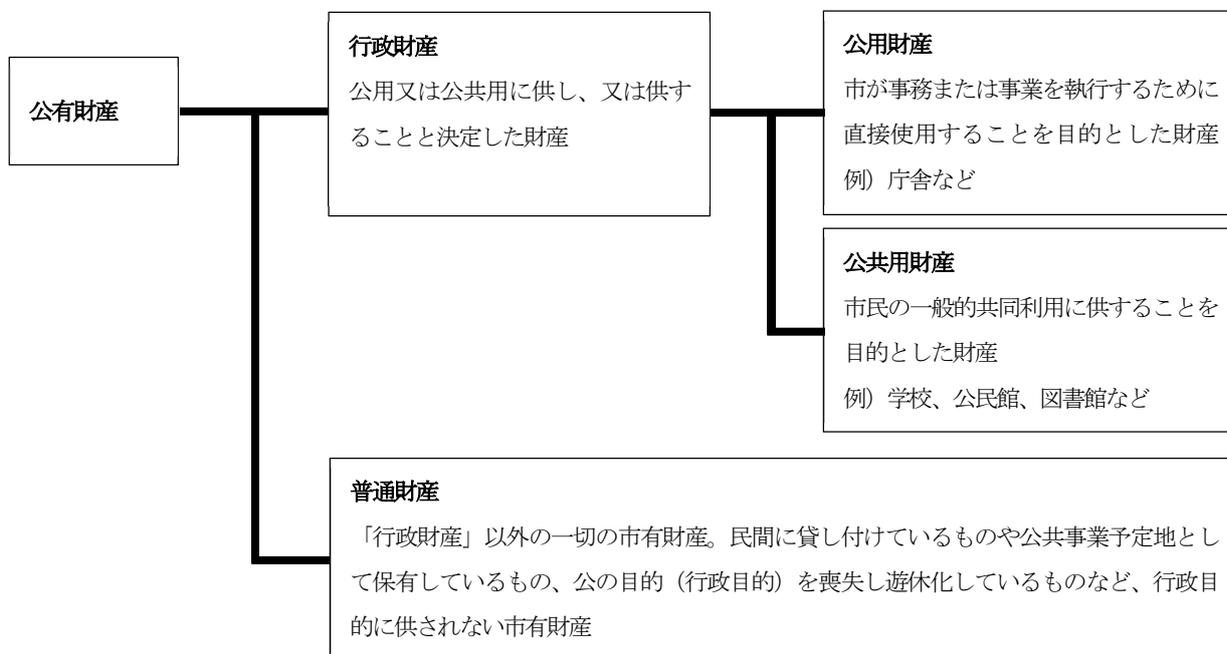
年更新費用試算額	95.8億円	試算期間の更新費用総額	3,832.0億円
投資的経費 直近5ヶ年度平均	43.9億円	年更新費用試算額との比較	2.1倍

## 2 公有財産の現状と課題

### (1) 本方針の対象

#### ① 公有財産の分類

市が所有する財産については、地方自治法（昭和22年法律第67号）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。



#### ② 公有財産の保有状況【令和3年度末】

区 分		土地面積	建物延床面積	
公有財産	行政財産	公用財産(本庁舎、地域局、消防施設)	53,815 m <sup>2</sup>	20,401 m <sup>2</sup>
		公共用財産(学校、公営住宅、公園等)	2,007,513 m <sup>2</sup>	264,859 m <sup>2</sup>
		<b>小 計</b>	<b>2,061,328 m<sup>2</sup></b>	<b>285,260 m<sup>2</sup></b>
	普通財産	山林	27,248,954 m <sup>2</sup>	
		収益財産	9,401 m <sup>2</sup>	6,552 m <sup>2</sup>
		原野	89,133 m <sup>2</sup>	
		池沼	84,401 m <sup>2</sup>	
		その他の財産	885,196 m <sup>2</sup>	24,253 m <sup>2</sup>
		<b>小 計</b>	<b>28,317,085 m<sup>2</sup></b>	<b>30,805 m<sup>2</sup></b>
	<b>合 計</b>	<b>30,378,413 m<sup>2</sup></b>	<b>316,065 m<sup>2</sup></b>	

#### ③ 対象となる未利用財産等の定義

この基本方針で対象となる未利用財産とは、市が保有する財産のうち、次のものを指します。

- ア) 公共施設の用途廃止後、本格利用されていない土地や建物
- イ) 用途廃止を予定又は決定している土地や建物
- ウ) 事業を予定していたが、社会情勢等の変化により、事業実施が見込めなくなった土地や建物
- エ) 事業に伴う残地、寄付等を受けた後、活用されていない土地や建物
- オ) 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

## (2) 未利用財産活用の管理・処分における課題

現在、本市が所有している土地や建物などの財産については、いずれも行政が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方法です。

そのため、市有財産については、これまでも適正な維持管理や利活用に努めていますが、利活用が想定できるものもあれば、老朽化した建物等が残存するもの、立地条件や形状等により利活用が困難なものなど、多種多様な財産があり、維持管理や利活用に次のような課題があります。

- ① 著しい人口減少や少子高齢化の進展、施設の統廃合に伴い、保育園や幼稚園、小中学校、集会所等の公共施設の用途廃止が進み、本市の未利用財産は増加する傾向にあります。また、こうした未利用財産についても、必要最低限の管理が必要になることから、草刈りなどの環境整備や建物保険料などの維持管理経費が年々増加しています。
- ② 用途廃止した施設については、順次、除却処分していますが、件数が多く、解体費用も年々増嵩してきています。また、除却後の土地利用のニーズが見込めないこと等から、建物をそのまま保有している場合も多くあり、老朽化が著しく進んでいます。
- ③ 財産の売却価格については、適正な時価によることとされ、鑑定評価や固定資産税評価額等を基に決定することを基本としています。土地の売却では、残存構造物の撤去に多額の費用を要することや、排水路や道路など周辺環境整備が必要な場合も多く、売却までに相当の経費と期間が必要となることから、需要に応じた価格設定が難しい状況にあります。また、立地条件や用途等の個別要件により、売却できず継続して保有管理せざるを得ない場合もあります。
- ④ 著しい人口減少や少子高齢化の進展による施設の統廃合等により、未利用となった財産は、市街地よりも周辺地域に多く位置していることから、地域コミュニティの活力向上や地域経済の発展につなげるため、地域の未利用財産を積極的に活用する必要がありますが、地理的位置や立地条件等により利活用が進んでいません。
- ⑤ 本市が所有する公有財産については、財産の異動届等により、その保有状況についての把握を行っていますが、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、全庁的な情報共有化が図れていない状況にあります。また、情報発信不足から、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。そのため、全庁的な情報共有と外部への情報発信を積極的に行うことが喫緊の課題です。

### 3 未利用財産利活用の基本的な考え方

市が保有する未利用財産に対し、利活用策を講じないまま保有し続けることは、収入を得られないだけでなく、維持管理費といった負担が継続して発生することとなります。また、地域振興の観点からも決して望ましいものではありません。

将来にわたり、安心安全で活力ある持続可能な市民サービスを提供していくためにも、未利用財産を単に保有するのではなく、積極的に利活用を図っていくことは、財源確保だけではなく、地域振興の観点からも極めて重要なものになってきます。

こうしたことを踏まえ、今後の未利用財産の利活用に当たっての基本的な考え方を次のとおりとします。

#### (1) 利活用のための情報整理と積極的な情報発信

未利用財産の利活用に当たっては、理財課が中心となり庁内での情報共有に努めるとともに、未利用財産の現況や課題等を把握した上で、対象財産の所管部門と連携し、利活用を進めます。

また、未利用財産の情報整理に当たっては、共通のフォーマットを作成し、市民や民間事業者等の外部にも情報発信しやすい体制を整えるとともに、市ウェブサイト等に未利用財産に関する情報を積極的に掲載し、民間等による利活用の拡大を図るものとします。

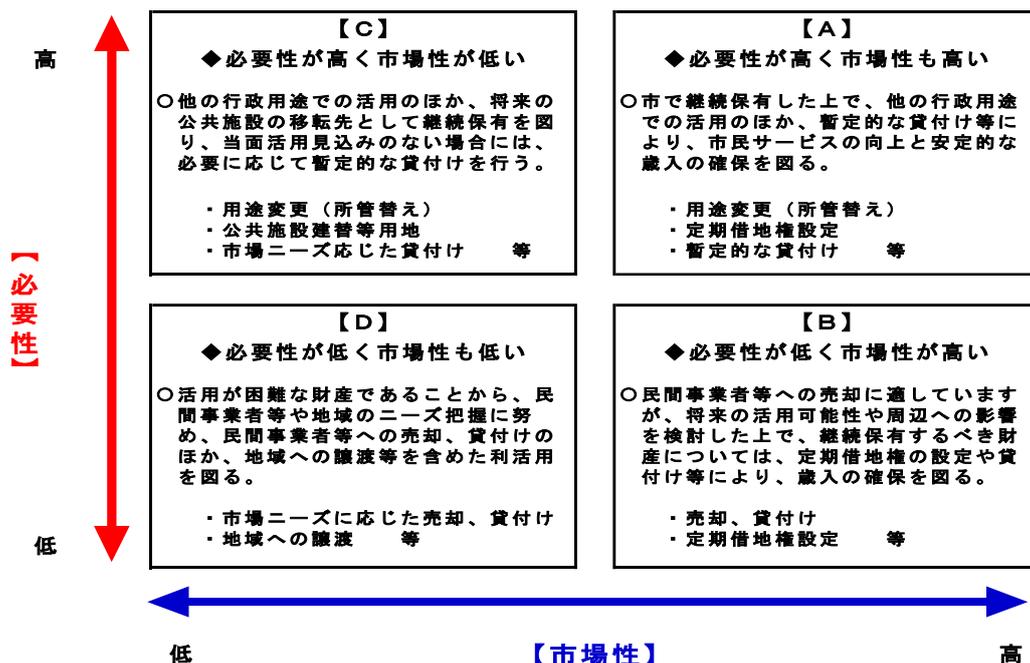
#### (2) 多角的な活用手法の導入

未利用財産の利活用を検討する際には、従来的一般競争入札による売却や貸付に加え、取得から現在に至るまでの経緯や地理的位置や交通条件、面積、形状などの立地条件等を踏まえ、市による活用可能性や当該財産の市場性を十分に考慮した上で、個別の市有財産の特性に応じた判断基準を明確にし、将来的なまちづくりに係る政策的な視点から、様々な手法による利活用を推進します。

##### ① 活用手法選択の判断基準

市が継続保有し、公用又は公共的に活用する必要性の度合い（必要性）と市有財産の立地や用途地域、面積、形状など、個々の特性により、市場において評価される価値（市場性）から、市有財産の最適な利活用の方向性を検討します。

判断基準のイメージ図



## ② 未利用財産の転用

公有財産は、市民共有の財産であり有効に活用することが基本であることから、必要性の高い未利用財産については、公用又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。さらに、行政財産の一部に他の用途に活用可能な余裕空間がある場合には、理財課で情報を集約し、他の行政目的での利活用を図ります。

## ③ 民間等への積極的な売却

他の行政目的での転用が難しく、必要性の低い未利用財産については、遊休化することを防ぐため民間等に積極的に売却します。

なお、未利用財産の売却に当たっては、公平性を確保する観点から、一般競争入札を原則としますが、政策的な制限や誘導の必要性がある場合は、条件付一般競争入札や民間からの公募提案により売却します。また、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項各号（第3号及び第4号を除く。）に該当するときは、随意契約ができるものとします。

売払価格については、不動産鑑定額又は近傍の固定資産税算定額等に基づき算出した額を原則としますが、資産価値のみに基づいて決定するのではなく、民間需要や財産の個別要因を総合的に判断した上で、決定します。

## ④ 民間等への貸付けによる有効活用

未利用財産のうち売却が困難な物件については、民間等への貸付けを進めるものとします。

また、10年以上の長期にわたり土地の貸付を行う「定期借地権設定」や、建物等を一括して利活用者に賃貸し、それを利活用者が分割して第三者に転貸することができる「サブリース」の導入、行政財産において活用可能な余裕空間や遊休スペースの一部貸付け、公序良俗や公共の利益に反しない範囲での営利目的の利用等についても検討し、未利用財産の有効活用を推進します。

## (3) 官民連携による未利用財産の積極的な活用

市有財産の中には、市では気付かない市場価値を有するものが存在する可能性があります。また、民間のノウハウを活用することが地域振興や雇用促進等に資すると考えられる場合もあります。

そこで、事業者から、市有財産等の利活用に係る自由な提案を受け付け、本市における事業化を検討する「民間提案制度」を実施することにより、市有財産等が有するポテンシャルを最大限に活かした財源確保や魅力、にぎわいの創出を推進します。

また、地元団体やNPO法人等による地域と連携した管理委託等、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削減を目指します。

## (4) 土地等の取得及び寄付物件の適切な取扱い

市が保有する未利用財産の有効活用を図るとともに、将来的な未利用財産の増加を抑制するため、今後の土地等の取得や寄付の申し出、過去の寄付物件については、次のとおり取り扱うものとします。

### ① 事業用地等の取得

新たな事業用地等の取得を検討する際は、道路用地等の代替性のない場合を除き、まずは未利用財産の活用を検討します。また、事業用地等を取得する際は、未利用財産との交換を検討するものとします。

② 土地等に係る寄付の申し出

原則、建物のみ及び利活用が困難な土地の寄付收受は行わないこととします。

なお、建物等が付属する土地については、その立地や建物の状況、建物等の除却に要する経費等、将来的なまちづくりに係る総合的な視点から、寄付收受の必要性について個別に判断するものとします。

③ 過去の寄付物件に係る取扱い

ア) 寄付の目的となった用途を廃止した土地等について、経緯経過等を踏まえたうえで、寄付を受けた日から起算して20年経過したもの（国有財産法第28条第3号を準用）については、処分を含めた利活用を検討します。

イ) 寄付の目的となった事業の実施目途が立っていない場合には、暫定的な貸付等を検討します。

ウ) 過去に寄付を受けた山林等の土地等で、公用又は公共用に活用する見込みのないものについては、処分を含めた利活用を検討します。

※【参考】国有財産法（一部抜粋）

（譲与）

第二十八条 普通財産は、次に掲げる場合においては、譲与することができる。

一・二省略

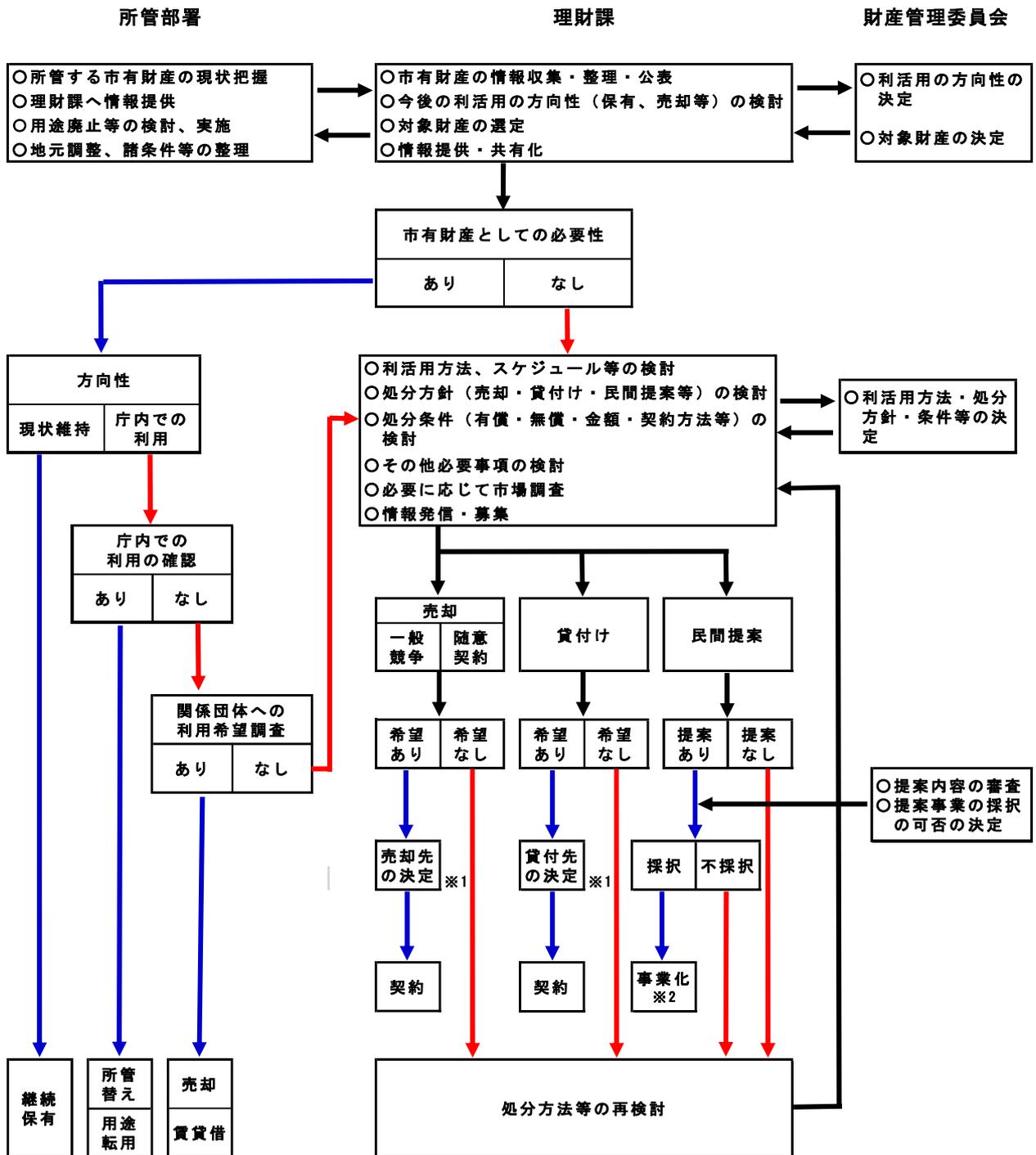
三 公用財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継者に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約をした場合を除くほか、寄附を受けた後二十年を経過したものについては、この限りでない。

(5) 庁内連携体制の整備

未利用財産の利活用方法や処分について、理財課と庁内関係部門が連携し、方向性や利活用方法、その他必要事項等を検討協議した上で、「高梁市財産管理委員会」に諮り、処分方法等を決定するものとします。

組織	役割
財産所管課	① 所管する市有財産の現状把握及び利活用に向けた情報提供 ② 施設機能の最適化に伴う用途廃止等の検討、実施 ③ 用途廃止された施設等について、地元調整や諸条件等の整理が必要な場合は、その対応と調整等が整うまでの管理 ④ 情報共有や統一的な取組への協力
理財課	① 未利用財産等の情報集約、公表 ② 全庁的なニーズ調査、情報共有、相談対応 ③ 移管された普通財産の管理 ④ 財産の利活用に向けた方向性、処分方法、条件等の検討 ⑤ 決定された処分方法等に基づく、民間事業者等の募集、入札、契約等の実施 ⑥ 民間提案制度に係る事前相談、提案受付 ⑦ その他、市有財産等の利活用の推進に必要な事項の検討
市財産管理委員会 (事務局：理財課)	① 個別の市有財産等の利活用方針に関する処分方法等の決定 ② 個別の市有財産等の利活用のために必要な事項の決定 ③ その他、市有財産等の利活用の推進に必要な事項の決定

#### 4 未利用財産利活用フロー図



※1 契約の相手方が特定される場合を除き、入札やプロポーザル等を実施し、契約の相手方を決定する。

※2 事業化が決定した提案についても、契約の相手方が特定される場合を除き、別途入札やプロポーザル等を実施し、契約の相手方を決定する。