

市有財産活用基本方針

令和7年1月
府中市

目次

市有財産活用基本方針の改定について	1
第1章 市有財産の現状と対象財産	2
1 市有財産（土地・建物）の保有状況	2
2 市有財産の活用の状況	3
3 市有財産の現状の整理	3
4 公共施設マネジメントとの関連	4
5 基本方針における対象財産	4
第2章 市有財産の活用の推進	5
1 新たな活用に向けた庁内の活用要望の把握（リスト化）	5
2 市有財産の活用にあたっての基本的な考え方	5
3 市有財産の活用の検討における基本的な視点	5
4 対象財産の分析	6
5 活用にあたっての検討手順	7
6 活用方策の検討・策定	8
7 新たな活用までの流れ	9
第3章 市有財産の活用の実現に向けて	11
1 市有財産の活用検討体制の整備	11
2 実施体制	11
3 継続的な取組	12
適用期日	12

市有財産活用基本方針の改定について

令和6年度当初予算における歳入では、国の政策である定額減税の影響もあり、個人市民税が減額となりましたが、評価替えの影響等により固定資産税が増額となるなど、全体では増額となっています。一方、歳出に目を向けると、定年引上げに伴う人件費や小中学校の改築事業などの投資的経費の増額などにより、予算規模は年々増加傾向にあります。さらに、防災対策や子育て施策の充実、DXの推進、ゼロカーボンシティの実現など時代の要請に応じた施策が求められていることを考慮すると、将来的に市の財政状況は予断を許さない状況です。

本市では、平成28年7月に市有財産活用基本方針を策定し、公共施設マネジメントの取組の進捗に合わせて、新たに発生する公共施設跡地などの市有財産の有効活用を図ってきました。府中グリーンプラザ敷地活用事業や本町保育所移転・新設・跡地活用事業では、市有財産の立地やポテンシャルを最大限いかし、歳入の確保にとどまらず、にぎわいの創出や周辺環境を含めたまちづくりとしての観点からも、一定の成果があったものと捉えています。

一方で、今後も公共施設跡地や公共施設の建て替えが継続的に発生していく状況等を踏まえ、第7次府中市総合計画で掲げる「きずなを紡ぎ 未来を拓く 心ゆたかに暮らせるまち 府中」を実現していくためには、公共資産の維持・活用が不可欠です。中でも、未利用地も含めた市有財産については、中長期的な視点に立ち、計画的に検討・活用を行い、これまで以上に民間活力の導入に向けた取組を推進することが求められています。

このことから、市有財産を計画的かつ戦略的に活用していくため、保有している市有財産の状況を確認するとともに、活用にあたっての考え方や活用方策の検討手順を整理することを目的として、この度、方針を改定するものです。

これまで取り組んできた事例や考え方などを共有することで、全職員が同じ意識を持って市有財産の活用に積極的に取り組み、行政課題の解決や財政負担の軽減による持続可能な行財政運営につなげられるよう全市で取り組んでいきます。

第1章 市有財産の現状と対象財産

1 市有財産（土地・建物）の保有状況

本市では、昭和40年代から昭和50年代前半までにかけて、競走事業の収益による繰出金などを活用し、小学校などの公共施設を整備してきました。その後も、時代のニーズに合わせ、高齢者関連の施設や文化施設などの整備を行ってきましたが、平成26年度以降は、施設の老朽化に伴い、順次、施設の改築や改修、機能の集約や施設の廃止を行ってきました。

令和5年度末時点では、土地面積として約162万平方メートル、建物の延べ面積として約64万平方メートルの財産を保有しています。

(単位：㎡)

区 分	土 地	建物（延べ面積）		
		木 造	非 木 造	計
行 政 財 産	1,483,813.50	2,760.52	636,782.52	639,542.04
公用財産	77,436.97	24.19	56,243.26	56,267.45
公共用財産	1,406,376.53	2,735.33	580,539.26	583,274.59
普 通 財 産	137,664.92	0	2,147.25	2,147.25
合 計	1,621,478.42	2,759.52	638,929.77	642,689.29

(出典：令和5年度財産に関する調書)

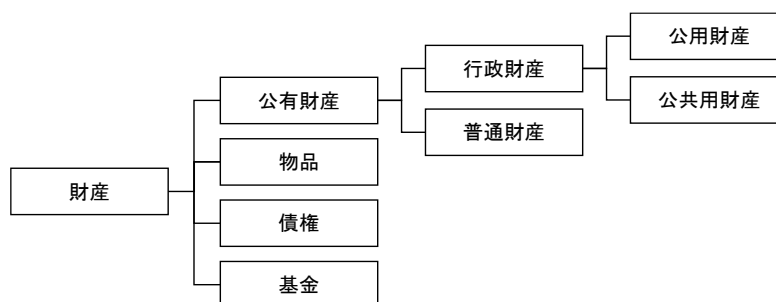
行政財産：公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産

 公用財産：庁舎など事務又は事業を執行するために直接使用することを本来の目的とする財産

 公共用財産：学校、公園など住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産

普通財産：行政財産以外の全ての公有財産

【参考】地方自治法に基づき、財産の位置付けを整理すると、次のとおりです。



2 市有財産の活用の状況

平成28年に市有財産活用基本方針を策定して以降、市有財産の活用方法や活用条件等の検討を行い、活用や処分を進めてきました。主な取組内容は、次のとおりです。

事業名	内容	金額※
府中グリーンプラザ敷地活用事業	にぎわいの創出や京王線府中駅北口の回遊性の向上等を目的として、旧府中グリーンプラザ跡地を、民間事業者にて定期借地権設定契約により、平成30年から50年間貸付けを行うもの	土地貸付金額 約16億5,000万円
本町保育所移転・新設・跡地活用事業	令和5年度から老朽化している本町保育所を、隣接する旧市営第二の二本町住宅敷地に新設・移転した後、保育所跡地を住宅用地として売却するまで一体の事業として実施するもの	土地売却金額 約4億1,689万円
駐車場用地貸付け	平成29年及び令和元年を始期とし、合計2か所の土地を駐車場用地として貸付けを行うもの	土地貸付金額 約2,800万円
自動販売機設置用地貸付け（廃棄物保管容器設置跡地）	令和4年から2か所の土地を、自動販売機の設置用地として貸付けを行うもの	土地貸付金額 約90万円
公売・先着順による土地売却	平成30年度から令和5年度まで、合計19件の土地売却を行ったもの	土地売却金額 約6億5,124万円

※ 金額は、令和6年4月1日時点

※ 貸付金額は、既に締結している契約期間の合計金額

3 市有財産の現状の整理

これまで、市有財産については現状把握を行い、未利用財産の洗い出しを行った上で、活用の検討を行ってきました。また、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴い、新たに発生した公共施設跡地については、活用の可能性が高いと考えられたことから、未利用地を含め、令和4年度に改めて土地の概況等を把握するとともに、民間事業者にてヒアリングなどを行い、土地の活用の可能性等を確認する調査を行いました。

今後も、必要に応じて民間事業者等にヒアリングを行うなど、保有状況や活用時期等を見据えながら土地の状況把握に努めていきます。

4 公共施設マネジメントとの関連

令和4年1月に策定した第3次府中市公共施設マネジメント推進プランにおいては、施設の総量抑制、費用削減、最適化や計画的保全などの取組を、着実に推進してきましたが、既存施設・機能の有効活用や施設規模・機能の見直しなどが課題として掲げられているため、公共施設跡地が引き続き発生することが想定されます。

こうした状況を踏まえ、これまでに発生した公共施設跡地はもちろん、今後発生する公共施設跡地についても、その活用に向けて計画的に検討を進めていく必要があります。このため、公共施設マネジメントの取組の中でも、公共施設跡地の活用を一体的に検討していく方法も今後整理する必要があります。

5 基本方針における対象財産

本章1から4までを踏まえ、この基本方針で対象とする財産については、次のとおりとします。

- (1) 普通財産のうち、現に貸付け等で利用されていない土地
- (2) 用途廃止を予定又は決定している土地・建物
- (3) 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

第2章 市有財産の活用の推進

1 新たな活用に向けた庁内の活用要望の把握（リスト化）

市有財産の新たな活用については、社会情勢や市民ニーズなどを踏まえた上で、長期的視点を持って活用の方法を検討することが必要です。そのためにも、庁内における施設整備を含めた新たな活用の要望の有無、活用に必要な条件等を整理し、市の計画等における位置付けや必要性、緊急性などを考慮した庁内要望を定期的に把握し、リスト化を行います。

リスト化に当たっては、市が直接行う用途に加え、民間活力を利用して行政課題を解決する用途についても抽出します。

2 市有財産の活用に当たっての基本的な考え方

市有財産の活用に当たっての基本的な考え方は、次のとおりです。

(1) 公用又は公共用の利用の原則

市有財産は、市の公用又は公共用の目的のために利用することを原則とします。

(2) 他の行政目的での利用の検討

本来の行政目的で利用されてきた財産が、社会情勢の変化等により十分に利活用されなくなった場合や、将来の利活用が見込まれないと判断された場合は、他の行政目的で利用することを検討します。

(3) 利用予定のない財産の売却又は貸付け

現に公用又は公共用に利用されていない財産で、将来的に市として利用が見込めないものについては、売却又は貸付けを進めます。ただし、民間事業者への貸付け等により一定期間の歳入確保が見込める場合は、売却よりも優先して取り組むものとしてします。

3 市有財産の活用の検討における基本的な視点

市有財産の活用を検討するに当たっての基本的な視点は、次のとおりです。

(1) 行政計画などに基づく活用

行政課題の解決など総合計画の推進に大きく寄与するための活用に加え、各行政計画において位置付けられている施設・用地（行政需要があるもの）や、計画に掲げる目標を達成する上で必要となる施設・用地の活用について検討します。

(2) まちづくりに資する活用

都市計画マスタープランなど、まちづくりに係る計画等に示す地域の整備の方向性に加え、地域の課題を確認するなど、一定のエリアにおける有効的な活用について検討します。

(3) 民間活力の活用

市が直接行う事業のほか、民間事業者等の創意工夫やノウハウをいかした事業についても積極的に検討します。また、施設を整備する際には、府中市PPP/PIF手法導入ガイドラインに基づき、民間活力の活用を推進します。

(4) 土地の有効活用・利用条件の付与

売却・貸付け等に当たっては、土地を最大限活用する方法を基本としつつ、まちづくりや地域に与える影響などを考慮し、必要に応じて、利用条件の付与について検討します。

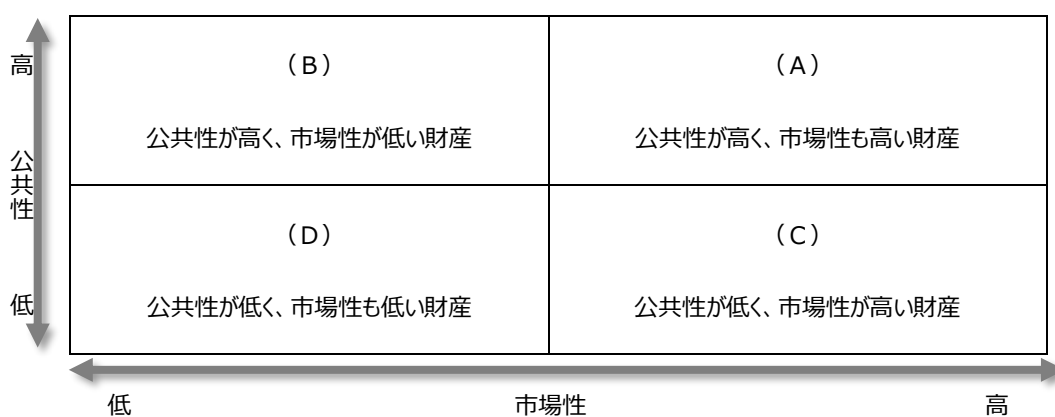
(5) 法令等の遵守

用途地域内における建築物の用途の制限など、都市計画法や建築基準法、まちづくりに係る条例や要綱等、各種法令を遵守した活用とします。

4 対象財産の分析

市有財産の活用にあたっては、市としての行政需要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。

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 (A)

市の政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すべきと考えられます。

(2) 公共性が高く、市場性が低い財産 (B)

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ます。

- (3) 公共性が低く、市場性が高い財産（C）
定期借地権を設定して貸し付けるなど、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ます。
- (4) 公共性が低く、市場性も低い財産（D）
一時貸付けなど、暫定的な活用策の検討が適しているほか、貸付けが難しい場合には売却すべきと考えられます。ただし、売却した場合を除き、活用策の見直し時期を明確に示しておく必要があります。

5 活用に当たっての検討手順

検討を進めるための具体的な手順は、次のとおりとします。

- (1) 庁内における行政需要の確認
対象となる財産について、庁内要望のリストを踏まえ、庁内照会や関係各部署とのヒアリング等により、行政需要を洗い出し、事業の必要性や実現性等を考慮した上で、活用する内容の検討を行います。
- (2) 地域ニーズの把握
次のいずれかに該当する場合は、用途地域の制限内で自治会や近隣住民等へのヒアリングやアンケートにより、地域ニーズを把握します。なお、把握した地域ニーズは、市の各種計画や財政状況、周辺地域の状況などを踏まえ、活用方策に反映すべきか総合的に判断することとします。
 - ア 法定容積率の範囲内で最大限使用できる面積に対して、行政需要の機能で使用しても余る面積（以下「余剰容積」といいます。）があると想定される場合（建物は既存の延床面積に対して余りがある場合）
 - イ 庁内の活用要望がない公共施設跡地の場合（建物は大規模な施設の場合）
- (3) 民間の活用意向の調査
庁内における行政需要の確認の結果、庁内の活用要望がある財産について、余剰容積があると想定される場合（建物は既存の延床面積に対して余りがある場合）には、土地の有効活用の観点から、その余剰容積の使い方について民間事業者等のアイデアを把握し、余剰容積も含めた活用を検討します。また、民間事業者等による活用を想定している場合は、その内容について民間事業者等に活用意向等を調査し、実施ができるか確認します。
庁内の活用要望がない財産については、サウンディング型市場調査等を通じて、広く民間事業者等のアイデアを把握し、民間活力の導入を検討します。
地域ニーズを把握した場合は、その内容も併せて民間事業者等へ実現可能性を確認します。

6 活用方策の検討・策定

1から5までを踏まえて活用の方法、条件等の検討を行った上で、方針や計画といった活用方策を策定します。また、短期的に市で活用が見込まれない場合は、その土地・建物の取得の経緯や利用状況、将来の利用可能性等を考慮した上で、最適な活用方策を探っていきます。

なお、建物の活用に当たっては、老朽化が進んでいるものは基本的には解体・撤去することとし、それ以外のものについては、新たな活用のためのイニシャルコスト（改修費や備品購入費等）と、維持管理のためのランニングコスト（光熱水費や保守委託費、修繕費等）から構成されるライフサイクルコスト（LCC）を算出し、費用対効果を検証します。

また、活用の方法はその性質によって、次の3つに分類します。いずれにも該当しない場合は、土地の活用が見込めないものとして、将来の維持管理費等を考慮し、売却することとします。

(1) 市による活用

用途を決定又は変更し、市が行政需要に直接対応するため行政財産として活用する方法です。この場合にあっては、民間活力をいかした施設整備や管理運営手法の導入等、効果的・効率的な活用を検討します。

(2) 行政需要を満たす民間事業者等による活用

民間事業者等に委ねることが適切なものや民間の事業機会を創出することで、行政課題が解決されるものなどについて、条件付売却・貸付け等を行うことにより、円滑で効果的な事業展開を推進するものです。

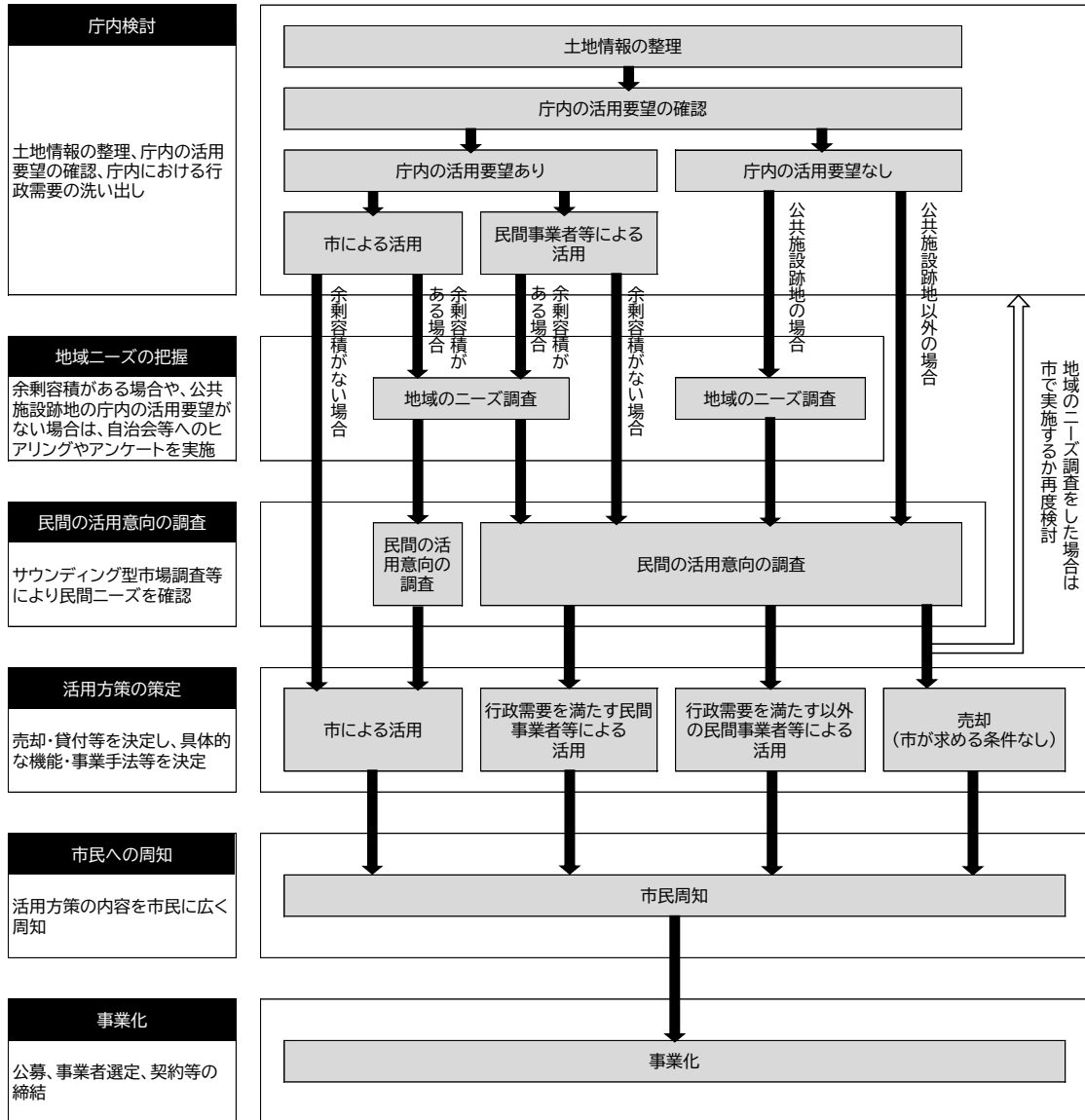
(3) 行政需要を満たす以外の民間事業者等による活用

市による活用、行政需要を満たす民間事業者等による活用が見込めない財産は、民間事業者等への売却・貸付け等の運用を行う方法により、市の歳入確保へつなげていきます。

7 新たな活用までの流れ

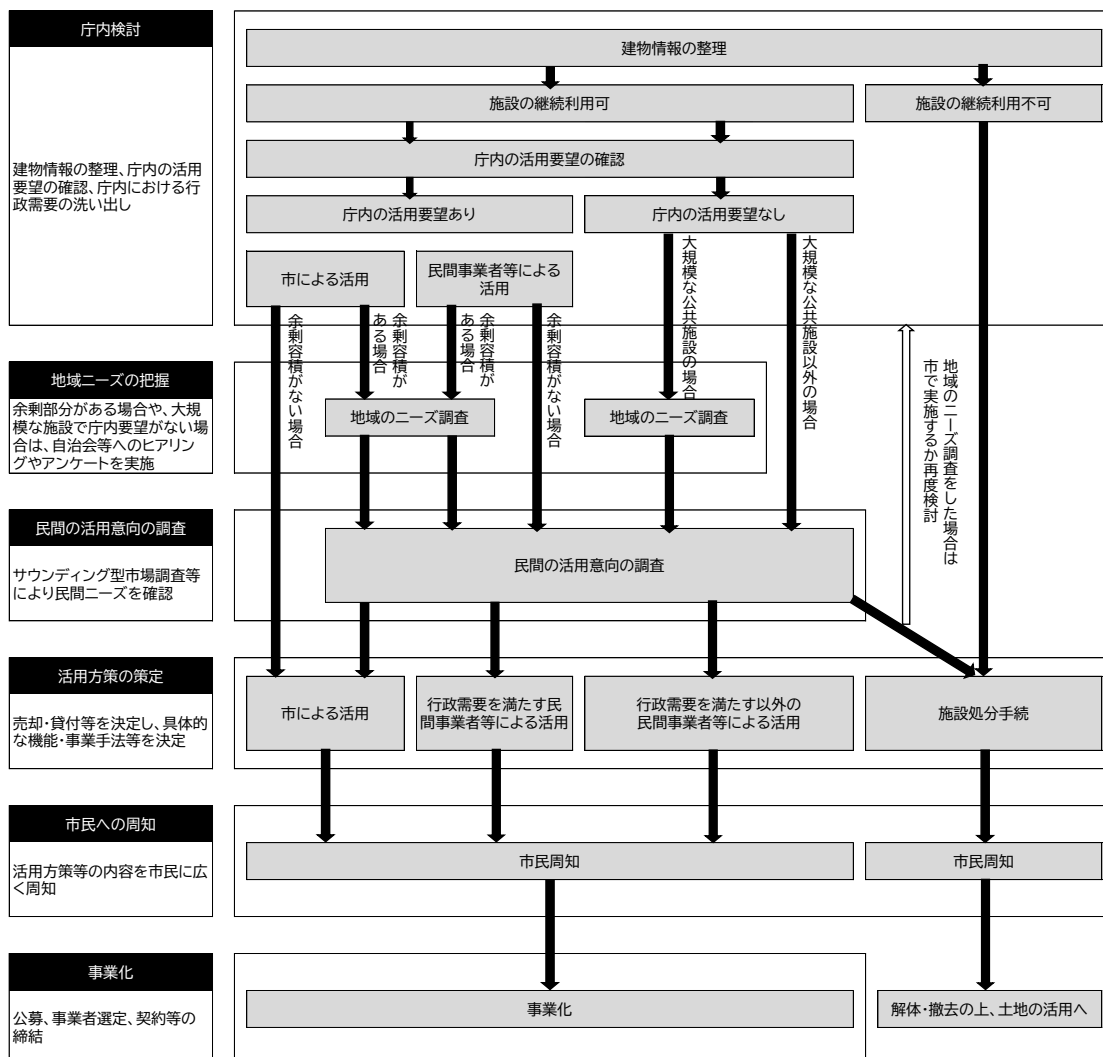
新たな活用までの基本的な流れは次のとおりです。

(1) 土地



※ 余剰容積とは、法定容積率等の範囲内で最大限使用できる面積に対し、行政需要の機能で使用しても余る面積のことを意味しています。

2) 建物



※ 余剰面積とは、既存の延床面積に対し、行政需要の機能で使用しても余る面積のことを意味しています。

第3章 市有財産の活用の実現に向けて

1 市有財産の活用検討体制の整備

本市では、平成28年に市有財産活用基本方針を策定して以降、用地の取得又は活用に関して総合的に検討し、市有財産の活用を検討するに当たって調整を行うため、公有財産活用等検討会議（以下「検討会議」といいます。）を設置しています。検討会議は、政策経営部政策課長、政策経営部財政課長、総務管理部財産活用課長、総務管理部建築施設課長及び都市整備部道路課長の5人の委員で構成されています。

今回、市有財産活用基本方針の改定に当たり、市全体や周辺地域のまちづくりの視点を持って、公共施設跡地等の活用を進めていく必要があることから、検討会議の委員に都市整備部計画課長を加えるなど、検討会議の規定の整備を行い、まちづくりに資する活用も視野に入れた検討を行うこととします。

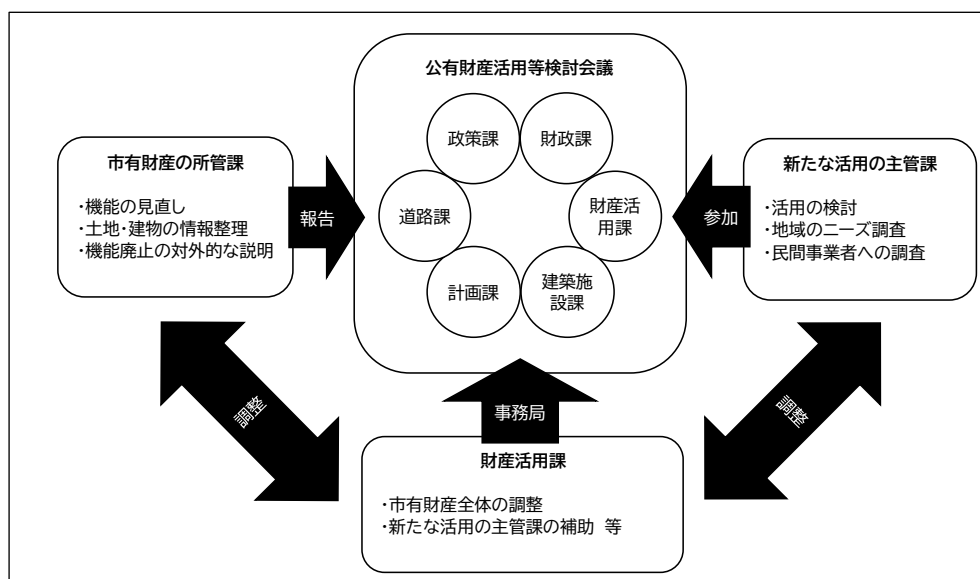
2 実施体制

第2章「6 活用方策の検討・策定」において、活用の方法を3つの区分に分類しましたが、市による活用及び行政需要を満たす民間事業者等による活用については、行政需要を所管する主管課が、事業の検討及び推進を行うことを基本とし、これまでの取組事例を把握している財産活用課が助言を行うこととします。

また、行政需要を満たす以外の民間事業者等による活用については、行政需要がないため、歳入確保の観点を最優先として、財産活用課が検討を行うこととします。

なお、公共施設の機能を廃止する際には、当該機能の所管課が主体となり、廃止に伴う対外的な説明も含め、手続を進めるものとします。

図 活用検討に係る役割分担



3 継続的な取組

市有財産の活用に関する取組を実りあるものにしていくためには、活用方策が策定された取組の効果についての検証を行い、将来の取組にいかしていくことが必要です。そのため、PDCA（Plan・Do・Check・Action）サイクルを活用した進捗管理や、必要に応じた見直しを行い、継続的に取り組んでいきます。

（適用期日）

この改定した市有財産活用基本方針は、令和7年4月1日から適用します。

市有財産活用基本方針

策 定 平成28年7月

改 定 令和7年1月

編集・発行 府中市総務管理部財産活用課財産活用担当

〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地

電 話 042(364)4111(代表)

042(335)4540(直通)

電子メール zaisan02@city.fuchu.tokyo.jp