

# 市有財産活用基本方針

平成28年7月  
府中市

## 目次

|                        |   |
|------------------------|---|
| 市有財産活用基本方針について         | 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 市有財産の現状の整理           | 3 |
| 3 公共施設マネジメントとの関連       | 3 |
| 4 基本方針における対象財産         | 3 |
| 第2章 市有財産の活用の推進         | 4 |
| 1 新たな活用における庁内要望のリスト化   | 4 |
| 2 市有財産の活用に当たっての基本的な考え方 | 4 |
| 3 対象財産の分析              | 5 |
| 4 活用方策の検討・策定           | 6 |
| 5 新たな活用までの流れ           | 7 |
| 第3章 市有財産の活用の実現に向けて     | 9 |
| 1 市有財産の活用検討体制の整備       | 9 |
| 2 継続的な取組               | 9 |

## 市有財産活用基本方針について

本市の財政状況は、平成28年度当初予算においては、歳入では、根幹である市税が前年度と比較して約4億円の増収となるなど、景気の回復傾向を反映したものとなっています。一方、歳出に目を向けると、生活保護や障害者福祉、国民健康保険などの社会保障関係経費は依然として伸び続けており、公共施設の老朽化への対応や防災・減災対策、環境施策や少子高齢化対策など、時代の要請に応じた施策が求められていることなどを考慮すると、決して楽観視はできない状況です。

本市では、これまでも公共施設の最適化や、規模や立地条件等を踏まえた上での未利用地の売却など、歳出の削減や財源の確保に取り組んできました。しかしながら、現在の本市を取り巻く状況を考慮すると、市民サービスの維持向上を図り、第6次府中市総合計画で掲げる都市像「みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち」を実現していくためには、将来を見据えた持続可能な行財政運営が不可欠であり、より一層の効果的な取組が求められています。

市有財産の活用にあたっては、現在、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴い、新たに生み出される公共施設跡地などの市有財産について、有効活用を図るための仕組みが必要となっています。また、平成26年1月に策定した府中市行財政改革推進プランでは、市有財産の活用に関する取組として、「長期的視点に立った公共資産の維持・活用」を掲げ、「未利用公共施設の活用・処分策の整備」及び「未利用地の活用・処分策の整備」を個別プランとして定めています。

このことから、行財政改革推進プランで個別プランとして定めている「未利用公共施設の活用・処分策の整備」及び「未利用地の活用・処分策の整備」について、考え方、実施手順等を一体のものとして整理し、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴って生み出される公共施設跡地などを含む市有財産を、長期的かつ戦略的な視点から有効に活用するため、市有財産活用基本方針を策定したものです。

市が所有する土地・建物といった財産を、経営的視点を持って捉え、全ての職員が活用の考え方を共有することによって、財産の「保有」から「活用」へと意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の実現につなげていきます。

## 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29年の市制施行以来、人口は一貫して増加していますが、特に人口増加が進んだ昭和40年代から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、市民聖苑などの整備を行ってきており、平成27年度末時点では、土地面積として約163万平方メートル、建物の延べ面積として約62万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   | 1,475,692 | 2,007    | 608,243 | 610,250 |
| 公 用 財 産   | 83,418    | 24       | 49,359  | 49,383  |
| 公 共 用 財 産 | 1,392,274 | 1,983    | 558,884 | 560,867 |
| 普 通 財 産   | 154,172   | 0        | 6,357   | 6,357   |
| 合 計       | 1,629,864 | 2,007    | 614,600 | 616,607 |

(出典：平成27年度財産に関する調査)

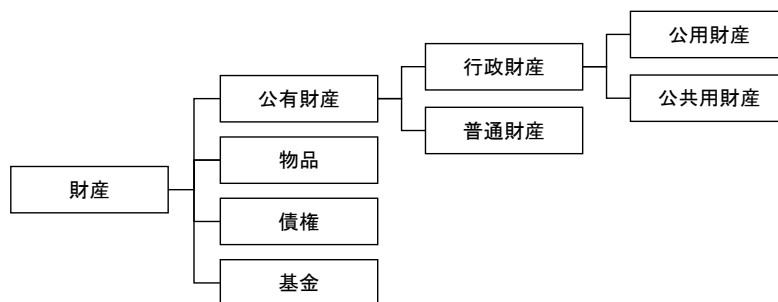
行政財産：公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産

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 市有財産の現状の整理

市有財産を有効活用するためには、前提として現状把握が必要となります。現在、市では平成27年1月に総務省から地方公共団体に要請された、統一的な基準による地方公会計の整備促進の一環として、固定資産台帳の整備を進めています。この機会を捉えて、改めて市有財産の現状把握を行い、未利用財産の洗い出し等、市有財産の保有・活用状況の整理を進めます。

## 3 公共施設マネジメントとの関連

本市では、平成24年5月に府中市公共施設マネジメント基本方針（以下「公共施設マネジメント基本方針」といいます。）を策定しました。公共施設マネジメント基本方針では、公共施設マネジメントを推進するための方策の1つとして、新たな施設整備の際には、同程度の施設数又は床面積を削減するとともに、不要となった土地・建物の売却や貸付け等によって新たな財源を生み出す方策を検討することとしています。

公共施設マネジメントの取組の進捗に伴って生み出される公共施設跡地などの活用を含め、市として有効活用が可能な土地・建物（売却可能財産、貸付可能財産等）を抽出した上で、その情報を整理し、利活用を促進します。

なお、これまでの公共施設マネジメントの取組の中で、既に方針を定めている事業については、その方針に基づき、土地・建物の利活用を進めていきます。

## 4 基本方針における対象財産

以上のことを踏まえ、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) 社会情勢の変化等により、今後十分な利活用が見込めない土地・建物
- (4) 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 新たな活用における庁内要望のリスト化

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調査し、リスト化を行います。

### 2 市有財産の活用にあたっての基本的な考え方

市有財産の活用にあ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。

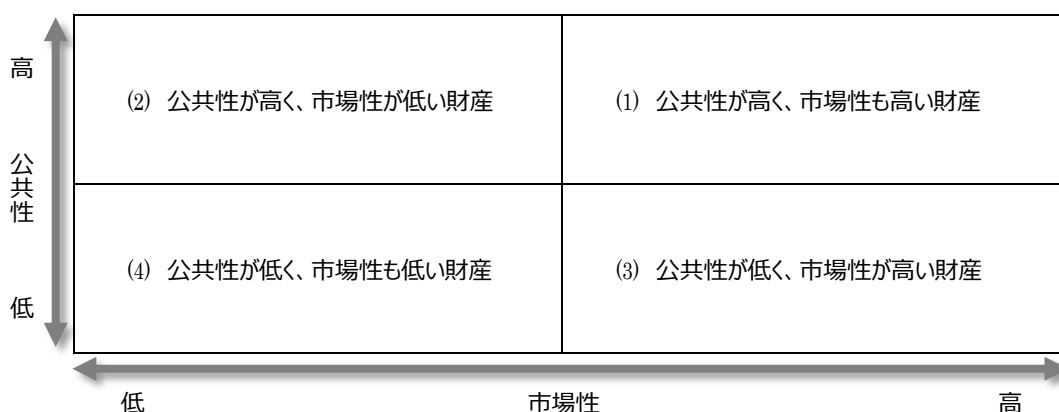
#### (3) 利用予定のない財産の売却又は貸付け

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まれないものについては、売却又は貸付けを進めます。

### 3 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

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るべきと考えられます。

(2) 公共性が高く、市場性が低い財産

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るべきと考えられます。

(3) 公共性が低く、市場性が高い財産

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るべきと考えられます。

(4) 公共性が低く、市場性も低い財産

一時貸付けなど、暫定的な活用策の検討が適していると考えられます。ただし、活用策の見直し時期も明確に示しておく必要があります。

#### 4 活用方策の検討・策定

1 から3までを踏まえ、活用手法、活用条件等の検討を行い、活用方策を策定します。活用方策の検討に当たって、短期的に市で活用が見込まれない場合等についても、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、建物の活用は、事業の重要性とともに、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た上で、その可否を決定します。用途見直しを決定・予定している施設が同時期に複数ある場合や、近隣に老朽化した施設がある場合は、公共施設マネジメントの観点から、総合的に活用方法を検討し、活用方策の策定につなげていきます。

##### 【活用手法の例】

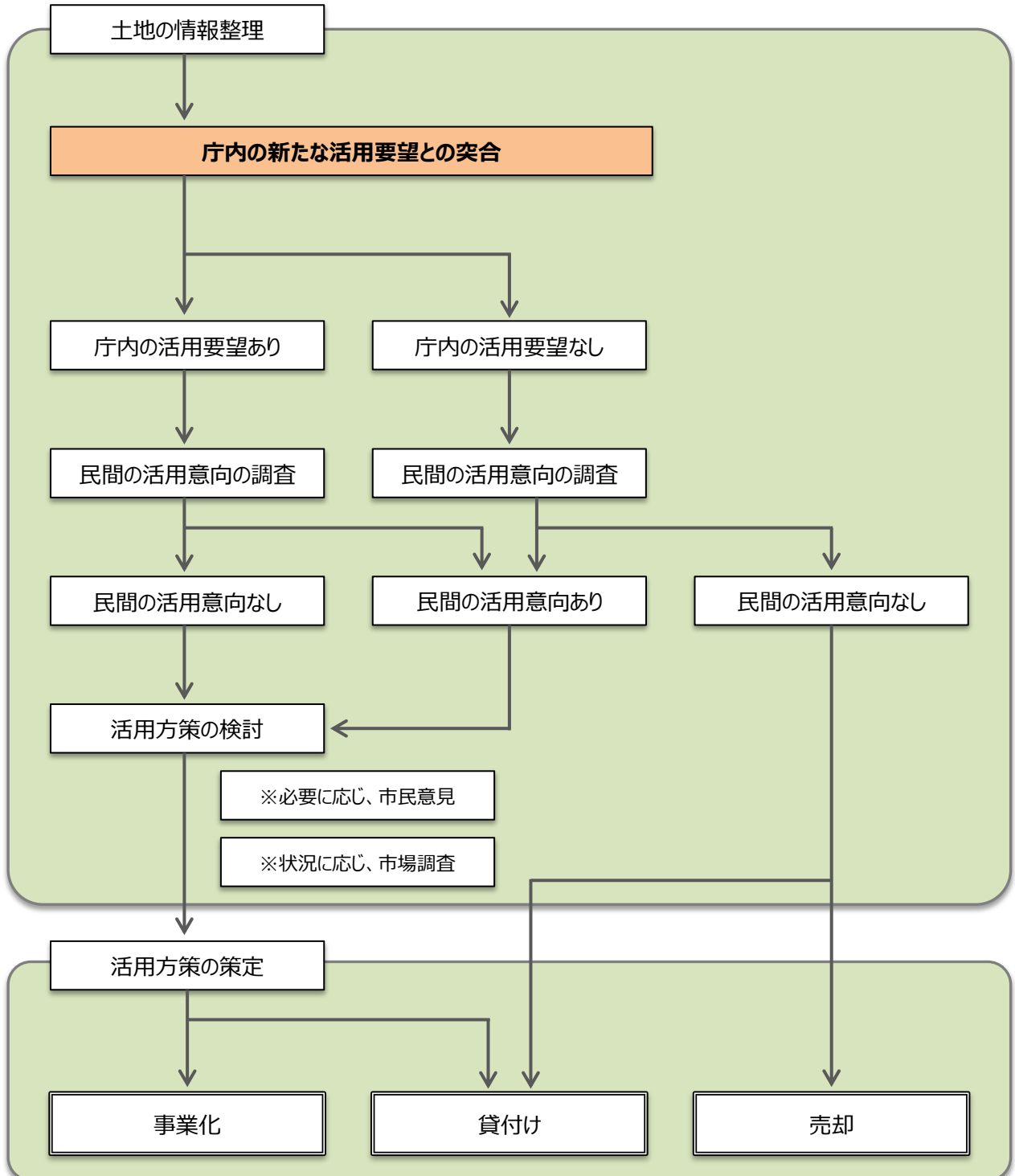
| 活用策 |     | 手法      | 概要  |
|-----|-----|---------|---|
| 処分  | 売却  | 一般的な売却  | 原則として、入札により売却する。                                      |
|     |     | 条件付売却   | 用途を限定した上で、売却する。                                       |
|     |     | 公募売却    | 公募により、応募者からの事業提案を審査し、優秀事業者を選定した上で、売却する。               |
|     | 譲渡  | 無償譲渡    | 同種の事業を民間事業者に実施させるに当たり、譲り渡す。                           |
|     | 交換  | 交換      | 市以外の者の所有する同一種類の財産及びその他必要とする財産と交換する。                   |
| 保有  | 許可  | 目的外使用許可 | 行政財産の一部を、本来とは異なる目的で使用することを許可する。                       |
|     | 貸付け | 貸付け     | 賃貸借契約や定期借地権の設定などにより、行政財産の余裕スペースや普通財産の有効活用を図るために貸し付ける。 |



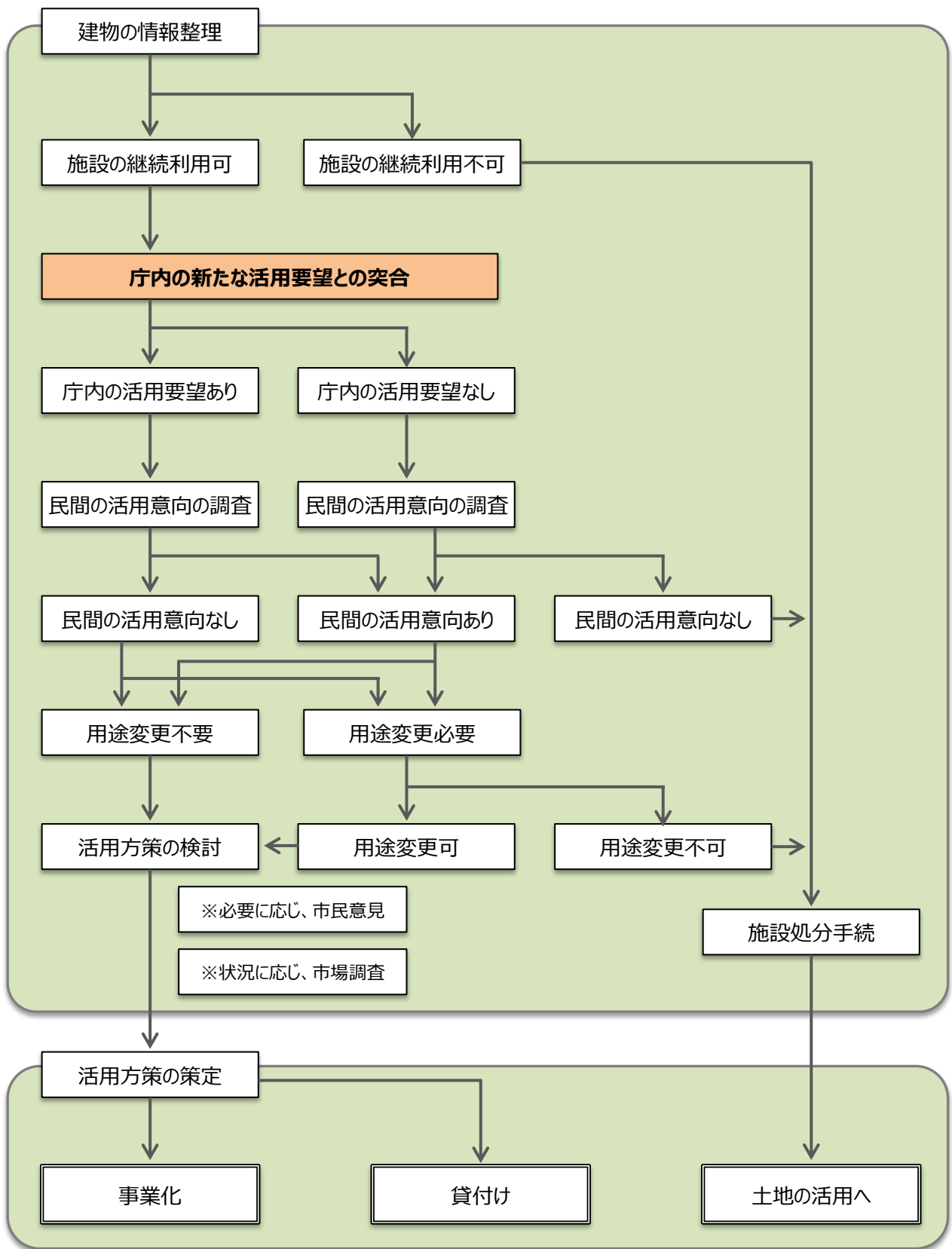
## 5 新たな活用までの流れ

新たな活用までの基本的な流れは次のとおりです。なお、案件ごとの具体的な活用方策については、個別に示すこととします。

### (1) 土地



(2) 建物



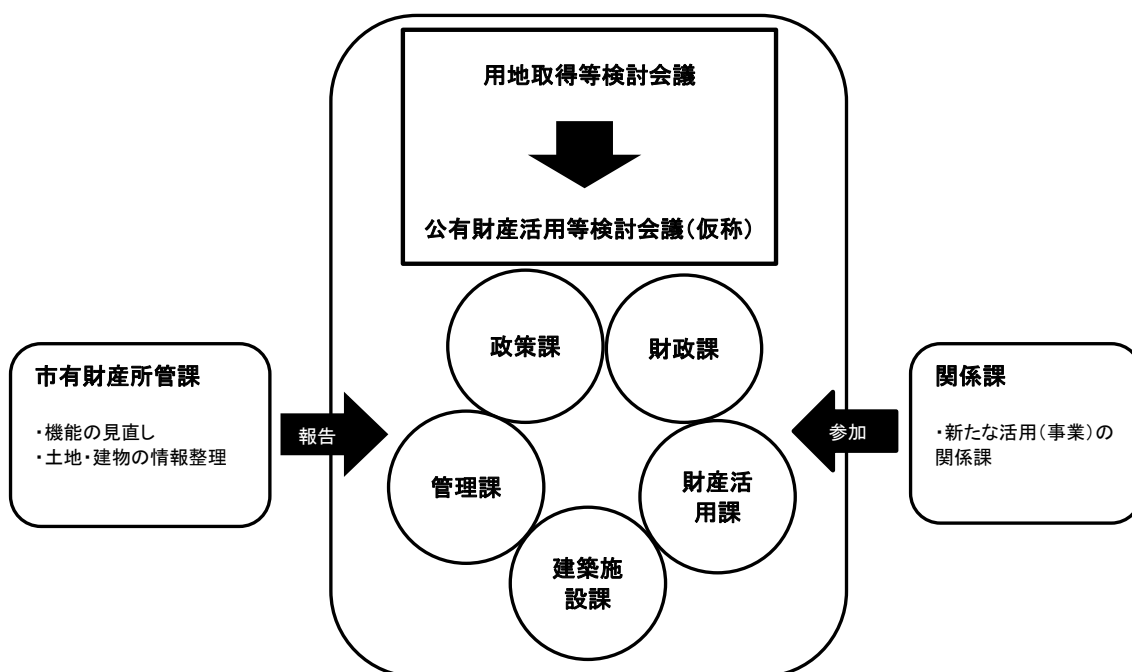
### 第3章 市有財産の活用の実現に向けて

#### 1 市有財産の活用検討体制の整備

本市では、用地の取得又は活用に関する検討を行うため、平成25年8月に、用地取得等検討会議（以下「検討会議」といいます。）を設置しており、その構成委員については、政策総務部政策課長、政策総務部財政課長、行政管理部財産活用課長及び都市整備部管理課長の4委員で構成されています。

今回、この基本方針を策定することにより、土地・建物の活用について総合的に検討することとするため、検討会議の委員に行政管理部建築施設課長を加えるなど、検討会議の規定の整備を行い、名称を公有財産活用等検討会議（仮称）とし、市有財産の活用を検討するに当たっての調整機能を担うこととします。

図 活用検討に係る役割分担



#### 2 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。