

# むつ市有財産利活用基本方針

令和元年5月

むつ市 財務部 施設経営戦略課

## 1. 策定の背景と目的

---

市では、平成28年3月に策定した「むつ市公共施設等総合管理計画」に基づき、市民が公共施設等を安全・安心かつ快適に利用できるようにするため、公共施設等を市の貴重な経営資源と捉え、長寿命化のほか、利活用の促進や複合化等を総合的かつ統括的に行う公共施設マネジメントを推進しています。

この方針は、市が所有する土地及び建物（以下「市有財産」という。）のうち、主に未利用となっている財産の利活用に関する基本的な考え方や利活用の方針を決定するプロセスを明確化することで、市有財産の有効かつ適正な利活用を推進することを目的としています。

## 2. 市有財産の分類と未利用財産の状況

---

市有財産については、行政財産と普通財産に分類されます。

行政財産とは、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、その目的を達成するために所管する部署で維持管理に努めています。現在は、平成18年の地方自治法の一部改正により、行政財産である公共施設等の床や敷地等に余裕がある場合は、民間の円滑な利用を推進するため、適正な方法による管理を行う上で適当と認められる者への貸付が可能となっています。

普通財産とは、行政財産以外の一切の市有財産であり、地域の集会施設敷や各種団体に貸し付けているもの、用途廃止（当初の設置目的の廃止）により遊休化しているものなど多岐にわたっています。

市では、未利用となっている多くの普通財産を保有していますが、「単独利用可能な一定規模以上」かつ「売却に係る用地測量などの初期費用を考慮した上での採算性」という観点から、利活用可能な財産は少なく、郊外の山林や老朽化が著しく再利用困難な建物など、市での利活用や民間需要が見込めないものがその多数を占めています。

## 3. 未利用財産保有に伴う課題

---

未利用財産については、適正な維持管理に努めていますが、以下の点が課題となっています。

### (1) 未利用財産の増加に伴う維持管理業務及び維持管理経費の増加

施設の更新、集約及び用途廃止等による未利用財産の増加に伴い、維持管理業務のほか、建物保険料や草刈などの維持管理経費が年々増加しています。

### (2) 未利用財産保有に対する問題意識の不足

民間企業のような経営感覚や意識の醸成が不十分であることから、機会損失を防ぐためにも、未利用財産の利活用に係る基本的な考え方を共有することにより、職員の意識向上を図る必要があります。

### (3) 売却価格と売却までに要する費用の乖離

市有財産の売却価格は、基本的に鑑定評価や固定資産税評価額等により決定していますが、用地測量や残存構造物撤去などの初期費用が必要な場合もあり、売却までに要する費用が売却価格を上回ることが想定される財産もあります。

### (4) 用途廃止した施設の跡地活用の停滞

通常、用途廃止した建物は、耐震性、老朽度及び民間ニーズ等を考慮した上で、他の市事業での活用を検討し、市での活用見込がない場合には、順次解体し、売却等の処分をしています。しかしながら、市の厳しい財政状況の中、解体に要する費用を確保することが困難となっており、そのままの状態では保有している財産の跡地利用が進んでいない状況です。

#### 4. 市有財産利活用の基本的な考え方

---

市有財産の利活用にあたっては、以下の考え方を基本とした有効活用に努めることで、市民サービスの向上や地域の活性化、安定的な財源の確保を図ります。

- (1) 市が主体となる利活用だけでなく、財産の売却や貸付等による公的団体や民間を主体とする利活用も検討することにより、公共性・公益性を重視した政策的な利活用を図ります。
- (2) 公共性・公益性を重視した利活用が見込めない財産については、積極的に売却等を進め、社会全体での利活用を図ります。
- (3) 市が継続保有していく財産の余剰スペースについては、積極的な貸付等を進め、財産の有効活用を図ります。
- (4) 「むつ市有財産利活用民間提案制度」を設けることで、市民や民間事業者等による自由な発想に基づく利活用策の提案を募集し、民間主導による利活用を図ります。

#### 5. 対象財産の選定・分類及び利活用方針案の作成

---

対象とする財産を選定し、施設評価を行った後、必要に応じて、関係課からのヒアリングや現地調査を行うとともに、取得や利用の経緯を踏まえ、分類整理を行った上で、利活用方針案を作成します。

##### (1) 分類方法

対象財産の分類にあたっては、市が継続して保有する必要性（公共性）と民間ニーズや市場価値等（市場性）による二軸によって分類整理します。

※判断基準

##### ① 公共性が高い財産

- ・現時点において市での利用計画がある。
- ・現時点において市での利用計画はないが、将来にわたり市で利用する可能性がある。

##### ② 市場性が高い財産（民間需要が期待できる財産）

- ・むつ市立地適正化計画における居住誘導区域内に位置する。
- ・建物については、未利用期間が短いなど、軽微な修繕等での再利用が期待できる。

##### (2) 分類別の利活用方針案の作成

公共性及び市場性による分類を参考に、財産ごとに利活用方針案を作成します。

##### A. 公共性が高く、市場性が低い財産

市が継続保有することとし、具体的な利用計画がない場合には、用途追加や用途転用のほか、公共施設の移転建替用地や一時貸付などでの利活用を検討します。

##### B. 公共性・市場性ともに高い財産

市が継続保有することとし、具体的な利用計画がない場合には、定期貸付や公民連携事業などでの利活用を検討します。

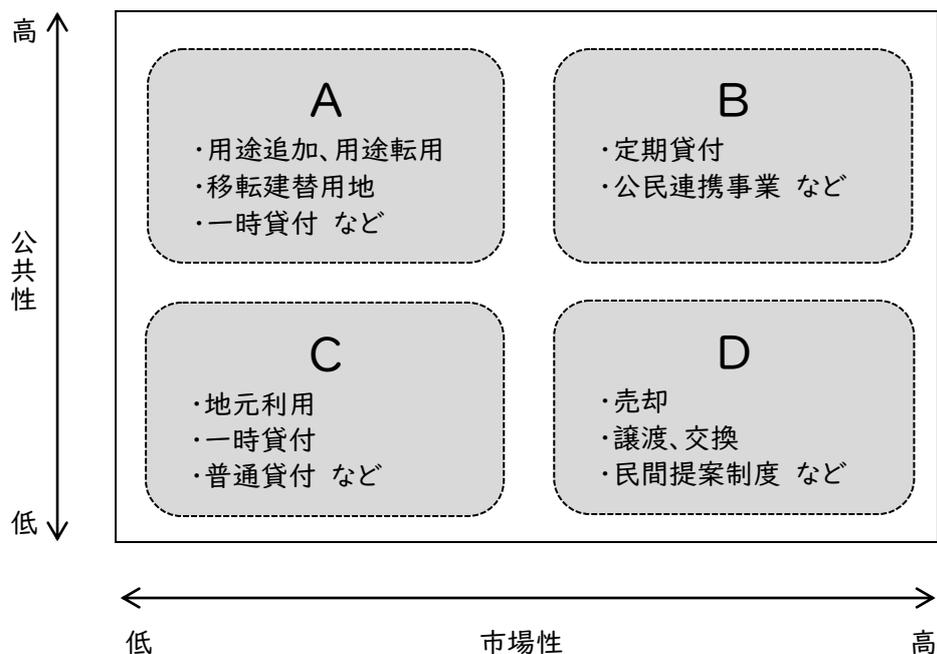
##### C. 公共性・市場性ともに低い財産

地元利用や貸付などでの利活用を検討します。なお、未利用状態が継続する可能性が高いため、不法占拠等の利用がされないよう、適正な維持管理に努めます。

##### D. 公共性が低く、市場性が高い財産

市が継続保有する必要性が低いため、売却、譲渡及び民間提案制度等での利活用を検討します。

【公共性と市場性の評価軸による分類整理例】



【市事業以外での市有財産活用手法】

利活用策		手 法	概 要
処分	売却	一般売却	原則として、入札により売却する。
		条件付き売却	インフラ整備や用途制限等の条件付きで売却する。
		公募型プロポーザル	公募により事業提案を募集し、審査・選定した上で売却する。
	譲渡	無償譲渡	同様の事業を民間に実施させる場合などにおいて、無償で譲渡する。
	交換	交換	市以外の者が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	一時貸付	短期間で貸付する。
		普通貸付	一定期間で貸付する。賃貸借契約期間満了時でも、正当な事由がなく、借地人が望む限りは自動的に更新される。
		定期貸付	一定期間で貸付する。事業用定期借地では、比較的短期間の契約が可能であり、かつ居住用の建築は不可能である。
無償貸付		公的団体等が市民生活の向上に資する活動を行う場合に無償で貸付する。	

## 6. 未利用財産の利活用方針の決定

未利用財産の利活用方針については、全庁横断的な「政策調整会議」において、施設経営戦略課が提示する利活用方針案及び施設情報等を参考に、以下の3つの区分のいずれかに決定します。

### (1) 市事業での利活用

まず、市事業での利活用の可能性を検討します。市事業での利活用を行うこととした場合には、事業担当課に所管換えをします。

### (2) 市事業以外での利活用

将来的に市事業での利活用の見込みがある、又は市で継続して保有していくことが望ましい財産は、貸付による利活用を検討します。貸付にあたっては、普通貸付や定期貸付など最適な手法を検討します。

将来的に市事業での利活用の見込みがない、又は市で保有する必要性が低い財産については、売却による利活用を検討します。売却にあたっては、一般売却や条件付き売却など最適な手法を検討します。

### (3) 民間提案制度での利活用

市事業以外での利活用とした場合、貸付や売却のほか、民間提案制度による利活用を検討します。

また、売却又は貸付することとして決定したにも関わらず、買い手又は借り手がない場合にも、民間提案制度への移行を検討します。

#### 【市有財産利活用方針決定のフローチャート】

