

島田市低・未利用資産利活用基本方針

島 田 市
緑 茶 化
計 画

令和2年3月
島 田 市

目 次

第1章 方針の位置付け

- 1 基本方針策定の背景と目的 1
- 2 本方針の対象 1
- 3 低・未利用資産の利活用の必要性 2

第2章 検討体制 3

第3章 取組の概要

- 1 基本的な考え方 4
- 2 利活用の手法 4

第4章 検討の流れ

- 1 基本フロー 5
- 2 利活用に向けた作業 6

第5章 おわりに 11

資料 12

第1章 方針の位置付け

1 基本方針策定の背景と目的

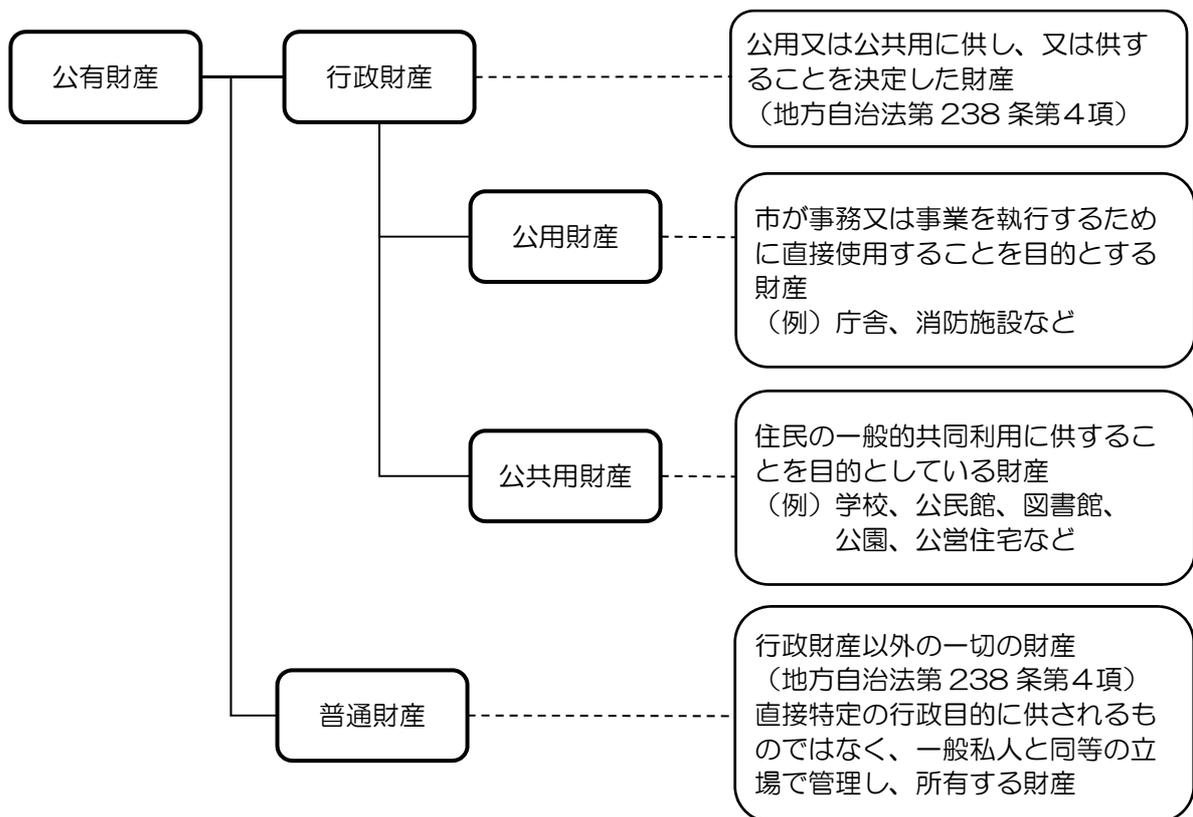
本市では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い税収等の財源が減少することに加え、扶助費や公共施設の建替え等に要する費用などの財政需要が増大していく中で、従来にも増して効率的な行政運営が求められています。

このような状況を踏まえ、現在保有する低・未利用の資産や公共施設マネジメントの取組を通して今後発生する統廃合後の公共施設の跡地などを経営資源と捉えて、戦略的に管理・活用することにより行政経営効率の向上を図る必要があります。

こうしたことから、これからの資産の利活用に関する基本的な考え方を示し、具体的な取組に繋げていくことで、財源の確保及び財政負担の軽減を図りつつ低・未利用資産の有効活用を実現することを目的とします。

2 本方針の対象

本市が保有する資産のうち、公有財産については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第3項において、行政財産と普通財産に分類されます。



本方針においては、行政財産及び普通財産である土地及び建物（道路、橋りょう、河川等のインフラに分類される資産は含まれない。）のうち、主に次の公有財産を対象とします。

- (1) 普通財産のうち、現在、貸付け等による利用がされていない土地・建物
- (2) 用途廃止を予定し、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

3 低・未利用資産の利活用の必要性

本市では、高度成長期以降、学校や道路、橋りょうなどの公共施設を整備してきました。これらの施設の多くは整備から相当の年数が経過し、老朽化が進行していることから、順次改修等に取り組んでいますが、更新にかかる費用の増大により、現状の保有量のまま更新し続けることが困難な状況となっています。

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、人口減少、少子高齢化等の社会経済情勢の変化により当初の目的が失われ必要が薄れた資産など、低・未利用となった資産の売却や貸付け等の行政目的外の活用を積極的に検討し、公民連携手法の導入を通して地域活性化、売却や貸付けによる収入の確保、維持管理に係る経費の縮減等を図ることが必要です。

第2章 検討体制

低・未利用資産の利活用の検討は、資産活用課を中心に、低・未利用資産の所管課及び利活用を要望する課と調整・連携を図りながら取り組むこととします。主な役割は次のとおりです。

(1) 資産活用課

所管課からの低・未利用資産に関する情報を基に、現況や課題、施設再編の視点や政策の状況、地域のニーズ等、様々な要素を踏まえて総合的に低・未利用資産の利活用を検討し、低・未利用資産の利活用計画（案）を策定します。

(2) 低・未利用資産の所管課及び利活用を要望する課

所管する低・未利用資産を適切に管理するとともに情報を整理し、保有の必要性について検討します。また、庁内における利活用の有無や地域のニーズを把握します。

行政財産のうち余裕部分の土地・建物について利活用が可能であるかを検討します。

(3) 島田市資産経営会議

低・未利用資産の利活用計画（案）を基に、売却や貸付け、有効活用等に関することを協議します。

第3章 取組の概要

1 基本的な考え方

市は、低・未利用資産が市民共有の貴重な財産であるという認識に立ち、次の視点に基づき低・未利用資産の利活用に努め、もって行政サービスの向上や財政の健全化を目指します。

なお、これらの資産の今後の利活用に向けた基本的な考え方は次のとおりとします。

その1 将来の見通しを踏まえた低・未利用資産の利活用に関する方針の見直し

低・未利用資産を将来の見通しもなく保有し続けることや、市民のニーズ以上の施設を整備し、維持していくことは、将来の市民負担の増加につながることから、長期的な視点のもと、積極的に低・未利用資産の利活用に関する方針を見直します。

その2 将来的に利用の予定がない低・未利用資産の売却、貸付け等の推進

将来的に利用の予定がない低・未利用資産は、原則として、売却、貸付け等による利活用を図ります。

その3 新規土地取得の抑制

新たな土地・建物の取得は最低限にとどめ、既存の低・未利用資産のうち用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物の利活用を促進します。

2 利活用の手法

低・未利用資産の利活用に関しては、次の手法があります。

低・未利用資産の持つ特性や課題、その資産の取得経緯や利用状況、まちづくりの観点等を踏まえ、最適な手法を検討します。

(1) 売却（処分）

方法	概要
一般競争入札	参加者を公募し、入札を行います。
条件付一般競争入札	用途の限定や建物解体等の条件を付した上で行う一般競争入札です。
事業提案型公募	民間事業者から利活用についての提案を受け、審査を経て優秀事業者を選定し売却します。

(2) 貸付け（保有）

方法	概要
一時貸付	3年以下の貸付。借地借家法の適用はありません。
有償貸付	建物所有を目的とした貸付。借地借家法が適用されます。
定期借地	契約更新の適用がなく、契約期間満了後に土地が返還されます。 事業用定期借地（10年～20年）、一般定期借地（50年以上）、建物譲渡特約付借地の3種類あります。
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します。
使用承認	普通財産を1年未満使用する場合には、契約書の作成を省略し、普通財産使用承認書により使用を承認しています。

第4章 検討の流れ

1 基本フロー

低・未利用資産の利活用（売却、貸付け）は、原則として資産活用課で一元的に行うものとし、利活用までの流れは下図に示す基本フローのとおりとします。

事務の流れ	主な事務	担当部署
1 検討対象資産の抽出・選定 ①未利用資産・遊休資産 ②用途廃止を決定・予定している資産 ③所期の目的を達成した資産 ④利用度が著しく低下している資産	■データによる検証 ■今後のスケジュール等の把握	低・未利用資産の所管課
2 利活用検討前の整理 ①登記情報及び境界の確認 ②現況及び工事履歴等の確認 ③整備時の補助金の有無 ④その他利活用に当たっての課題 ⑤庁内利用の確認 有 → 所管換え 無 → 利活用の方向性の検討 ⑥地域のニーズ把握	■登記簿、地積測量図等の確認 ■建築図書、アスベスト等各種調査結果の確認 ■補助金返還の有無の確認 ■土地・建物の評価額の把握（不動産鑑定評価額） ■当該地及び周辺における課題の整理、解決 ■庁内の利用（公民連携手法による施策の展開を含む）意向の確認	
3 利活用の方向性の整理 ①具体的な利活用の検討（売却・貸付け） ②利活用における条件の設定	■市場性、公共性の観点に基づく検討 ■まちづくり、環境保全等の観点に基づく条件の設定	低・未利用資産の所管課
4 利活用計画の策定 ①利活用効果 ②利活用主体 ③利活用手法 → 資産経営会議	■活用効果の検討（財政面、市民の福祉、行政運営等） ■売却、貸付け等の手法の選択	資産活用課
5 普通財産へ移管	■必要に応じて建物の解体（所管課による予算化）	
6 利活用の実践 ・一般競争入札 ・事業提案型公募 ・貸付け	■一般競争入札等の実施 ■公民連携の推進	資産活用課

2 利活用に向けた作業

(1) 検討対象資産の抽出・選定

未利用資産・遊休資産、現在利用中であっても所期の目的を達成したと考えられる資産、利用度が著しく低下している資産については、公有財産としての必要性を検討し、将来にわたって利用見込みがないものについては、積極的な利活用に取り組みます。

(2) 利活用検討前の整理

① 事前協議

低・未利用資産の所管課は、利活用に関する方針の見直し等により利活用の検討の対象となる資産（以下「検討対象資産」という。）が生じた場合、資産活用課と低・未利用資産利活用に向けた事前協議を行います。

低・未利用資産の所管課は、当該資産の状況を整理した資料により、資産活用課に検討対象資産の情報を報告します。

低・未利用資産の所管課と資産活用課は、利活用に当たって課題がある場合は、その解決方法を協議した上で連携して解決に取り組むものとしします。

② 庁内利用の確認

低・未利用資産の所管課は、事前協議の結果を踏まえ、必要に応じて行政財産としての庁内での利用（公民連携手法による施策の展開を含む。）の意向を確認し、利用が適当と認められる場合は、当該部署に資産を引き継ぎます。

庁内で利用意向がない資産又は利用の意向があっても利活用を検討すべき資産は、資産の利活用の方向性を検討するものとしします。

また、公共施設の再編を伴う場合は、公共施設の再編に係る庁内調整を踏まえ、利活用を検討するものとしします。

③ 評価額の把握

所管課は、必要に応じて土地及び建物の不動産鑑定評価を依頼し、当該資産の評価額を把握するものとしします。

また、資産の評価額に併せ、既存の建物の解体費を加味した鑑定評価を徴することもあります。

④ 地域のニーズ把握

用途廃止を予定する資産は、原則として、廃止に係る地域説明会等の際に、廃止後の検討のフローを明らかにし、地域ニーズの把握に努めるものとしします。

さらに、利用計画の案が定まった段階において、低・未利用資産の所管課又は利用を検討する課は、当該資産の利用者や関係住民等に案を説明し、市民意見の聴取に努めるものとしします。

その他の検討対象資産についても、利活用計画の検討に当たっては、必要に応じて地域のニーズ把握に努めるものとしします。

(3) 利活用の方向性の整理

① 利活用の方向性整理の基本的な考え方

利活用を検討する際は、検討対象資産の利活用の方向性を、「公共性」と「市場性」に基づき整理します。

A 公共性の評価軸

市が保有し、公共的に利活用する必要性、資産としての希少性、再取得の困難性、自然環境保全及び歴史的・文化的価値に基づく保存の必要性など、市が保有すべき必要性

○公共性の高さの判断基準

- ・地域の中心的な位置にある土地であること
- ・位置や大きさから希少性のある土地であること
- ・現時点では利用計画はないが、将来的な公共施設マネジメントによる公共施設の更新等に係る用地としての利用の可能性が高い土地であること

B 市場性の評価軸

低・未利用資産の所在する立地、用途地域、面積・形状、周辺環境などの特性に由来する市場における資産価値の高低

○市場性の高さの判断基準

- ・商業地や住宅地にある整形の土地であること。
- ・鉄道駅からの交通アクセスがよく、民間企業・団体等からの関心も高く、不動産市場で販売すれば買い手が見つかりやすい土地であること。



② 利活用における条件の設定

まちづくりの観点、地域の環境保全等の観点から利活用に当たり条件を付す場合の考え方は、次表のとおりです。

なお、公共の福祉の増進や地域活性化に資する施設の整備又は道路・公園等の都市基盤の整備等のための用地としての活用については、原則として市の計画等において整備の考え方が定まっている場合に限ります。

利活用に当たり条件を設定することが必要な場合	条件の例
○公共の福祉や地域活性化のための土地利用制限の必要性 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の整備を行う場合 ・当該地の活用がまちづくりにとって戦略的な役割を担っている場合（総合計画、都市計画等の計画による位置付け） 	○土地利用の規制 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の整備（公民連携事業用地） ・用途を制限
○都市基盤等整備の必要性 <ul style="list-style-type: none"> ・安全性確保や利便性向上のため、基盤整備に活用することが必要である場合 	○公共施設の整備、設置 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設（道路・公園）の整備
○環境資源の保全等の必要性 <ul style="list-style-type: none"> ・環境上の配慮が必要な場合（通常の制限のみでは、周辺地域の環境保全が図られない場合等） ・対象土地に計画等で位置付けられた保存樹や樹林地、歴史的建造物が存する場合 	○環境や景観の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・形態、壁面後退、絶対高さ制限等 ・樹木、樹林地、歴史的建造物等の保全

(4) 資産利活用計画の策定

利活用を要望する課は、検討対象資産の実情を踏まえ、最適な利活用手法、必要な手続きを利活用計画としてまとめます。

一定規模以上の低・未利用資産や政策的課題を有する低・未利用資産を利活用するに当たっては、多角的な観点から利活用の方策を検討する必要があることから、あらかじめ資産経営会議に利活用案を諮った上で決定します。

なお、比較検討の結果、市による利用が最も効率的、効果的であると認められる場合又は利活用の実現が困難な場合には、検討対象資産から除外します。

① 利活用効果

市の資産を民間事業者等が利活用するものであることに鑑み、利活用を通して市民又は市に対して有益な効果が期待できるものでなければなりません。

<利活用効果>

- 公共の福祉に資すると認められること。
- 利活用から生じる効果（生産物、使用料、貸付料、売払金等）により、本市財政への貢献が認められること。
- 市が負担する低・未利用資産に係る維持管理コストが軽減されること。

② 利活用主体

利活用の効果を最も期待できる者を利活用の主体とします。

必要により民間事業者との対話を実施し、利活用効果の実現性を評価します。

<利活用主体>

○公募、抽選、競争入札の手続きにより決定した者

○本市が最適な利活用手法についての提案を公募により求め、審査により決定した者

○公募によることが相応しくない場合、又は公募する場合よりも客観的に妥当と判断できる場合に特定する者

③ 利活用手法

利活用の効果及び主体のほか、事業の実現可能性を踏まえ、売却又は貸付けのうちから最適な利活用手法を選択します。

A 売却

売却については、公平性の原則を踏まえて一般競争入札によることが原則ですが、「まちづくりの観点に基づく利活用」や「政策目的の達成に向けた公民連携手法による利活用」が必要な資産については、条件を付けた売却や資産の利活用案を審査して買受者を選定する方式を採用することにより、総合的な観点に基づき行う必要があります。

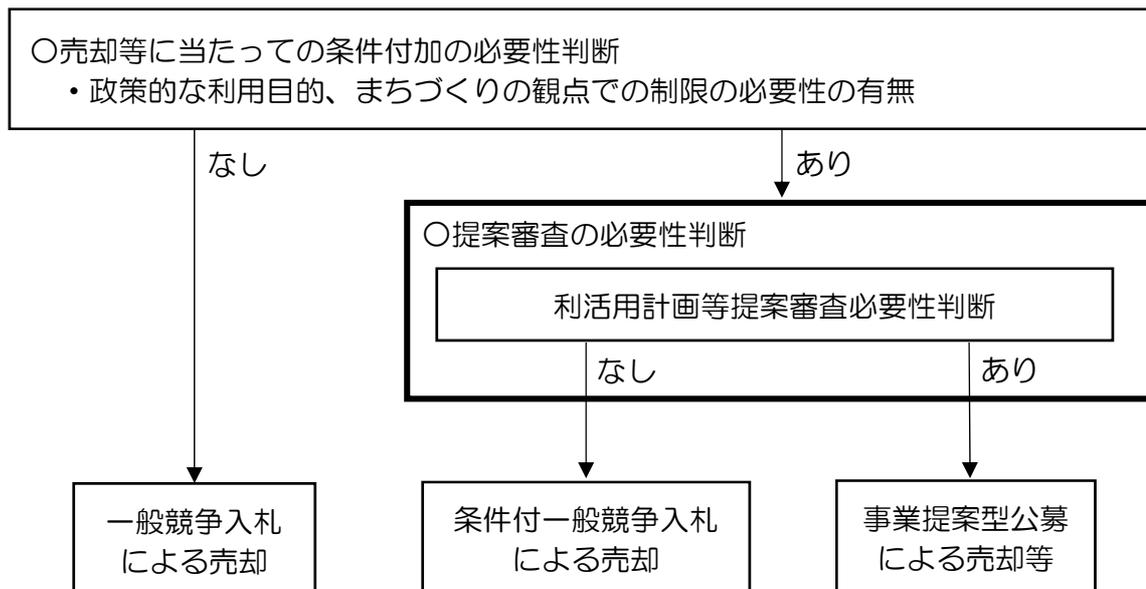
このため、売却方法の選択については、売却価格に併せて公共の福祉の向上や地域活性化等のまちづくりへの貢献度などを一体的に評価する事業提案型の公募の導入を図るなど、それぞれの資産の実情に応じて、最適な売却方法を選択することにより、資産の利活用を積極的に推進するものとします。

なお、売却価格は、いずれの場合においても原則として不動産鑑定評価を徴し、適正な価格とします。

B 貸付け

貸付け、使用許可等は、市が資産を保有したまま期間を限定した活用ができます。売却と同様に個々の土地の状況に応じ多様な方法を用いて貸付けを行います。長期の貸付けが可能な土地については、定期借地の導入を検討します。

○手法選択の判断基準



(5) 普通財産へ移管

資産利活用計画の策定を経て、検討対象資産を普通財産として資産活用課に移管します。

利活用方法を検討する中で、市が既存の建物を解体することとする場合は、解体した後に移管するものとします。

(6) 利活用の実践

資産経営会議で決定した利活用案を実践します。利活用の手続きに当たっては、市民に公表し、公平、公正な資産の利活用を進め、民間等による利活用の拡大を図ります。

第5章 おわりに

低・未利用資産の利活用においては、その対象となる資産の現状を整理することからはじめます。登記簿に記載された情報はもとより、土地であれば隣地との境界や地下埋設物等の調査、法令の制限等の情報が必要となります。また、建物であれば耐震診断やアスベストの調査、施設の改修に関する履歴等が必要となります。

行政財産は、用途を廃止すれば終わりではなく、資産の利活用の検討に先立ち前述のように資産に関する情報を整理し、資産が抱える課題を解決するとともに、地域のニーズの把握などにも努めなければなりません。資産の利活用に当たっては、市が保有する資産は市民全体の財産であるという意識を市職員全員が持ち、常日頃から適切な管理を心がけることが大切です。

本方針を通して低・未利用資産の利活用の考え方を全庁的に共有し、資産の長期的な保有から利活用への意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の展開につなげます。

資料

普通財産のうち、利活用可能な低・未利用資産

地区	名称	町名	公簿面積 (㎡)	備考
島田	第二保育園跡地	落合	2,881	給食センター、こども発達支援センター職員駐車場として一部使用
	大津交番跡地	落合	170.55	
	中央第三地区土地区画整理換地	本通五丁目	238.03	
	土地開発公社先行取得地	本通六丁目	301.37	
	静岡空港線入口東側道路残地	湯日	1,703.02	
	伊久美小中学校跡地	伊久美	3,793	小川中平浄水場として一部使用
	みどり幼稚園跡地	阪本	4,294	
	老人ホーム権現荘跡地	阪本	7,180.82	
金谷	根岸市営住宅跡地	金谷根岸町	976.63	
	往還下土地区画整理保留地	金谷東二丁目	311.47	随時売却中
	志戸呂倉庫跡地	志戸呂	338.99	

島田市低・未利用資産利活用基本方針

令和2年3月

発行／島田市行政経営部資産活用課

〒427-8501 島田市中央町1番の1

電話 0547-36-7124／FAX 0547-37-8200

E-mail s-katsuyou@city.shimada.lg.jp