

加茂市未利用財産の利活用に関する方針

令和4年9月策定

1. 目的

地方分権の推進、市民ニーズの多様化、税収の伸び悩みなど、地方自治体を取り巻く社会・財政状況は厳しくなっている。このような状況の中、財政健全化のため資産（特に未利用地）の有効活用、売却等の適正かつ迅速な取組みが重要となっている。

本市においても利活用されていない（できない）市有財産（「未利用財産」）が長期化した状況で存在し維持管理等が問題になっている。また今後、用途廃止した行政財産が増えることが予想され、その活用方法の方向性を検討する必要がある。そのため「加茂市未利用財産の利活用に関する方針」を定め、未利用地の利活用について全庁的な取組みを実施するものとする。

2. 未利用財産とは

未利用財産とは、以下の財産をいう。

- (1) 公共施設の用途廃止後、本格利用されていない建物・土地
- (2) 事業予定はあるが、事業が実施されていない土地
- (3) 事業に伴う残地及び代替地
- (4) 寄付採納による収受後も利活用されていない建物・土地
- (5) 普通財産のうち、現在、貸付け等に利用されていない土地

3. 未利用財産の現状と課題

未利用財産については、以下の現状と課題がある。

- (1) 未利用財産を保有維持するためには維持管理費が継続的に必要となる。また老朽化した建物が存在することで、その土地を利活用できない状況においては、順次、解体を進める必要がある。
- (2) 事業化の目処が立たず、暫定利用が長期化している。
- (3) 隣地との境界紛争等のトラブルが課題となっている。
- (4) 当該未利用地が、傾斜、狭小、施設が残っている等、土地そのものに問題がある。

4. 問題解決に向けての取組み方策

- (1) 長期にわたる暫定利用の解消（正式な事業化や売却等）

暫定利用の状態を続けて意思決定を遅らせるのではなく、現在暫定利用中の未利用財産については、「未利用財産の利活用における基本的な考え方」にそって、順次方向性を決定する。また、今後未利用財産を暫定利用とする際には、暫定利用期間を定め、暫定利用後の利活用についてもあらかじめ方向性を定める。

(2) 資料の整理

用途廃止後については、未利用地の所在地、地目、地積、現況等の情報に加え、下記の情報も収集・整理のうえ報告することとし利活用を検討する際の参考とする。

① 当初取得目的

当初取得した目的や経緯が不明な場合、処分してもよい未利用地かどうかの判別がつきにくい。

② 未利用となった経緯及び理由

なぜ未利用となったのか、今後も同じ目的で活用できるのかどうかを検討するために、未利用となった経緯及び理由を把握しておく。

③ 未利用の状態が継続している期間

長期間活用方法が定まっていない土地は、将来的にも活用方法が見いだせない可能性が高い。そういった土地は、行政財産として活用することは難しいため、原則的には売却処分により解消を図るよう努める。

(3) 未利用財産の利活用方針の明確化

財産の用途廃止を決定（用途廃止予定を含む）したときは、遊休化を防ぐため、利活用の方策について検討する。また、既存の未利用財産についても有効活用を図るため、順次、利活用の方向性を検討する。さらに、市民及び民間事業者による利活用の拡大を図るため、利活用方針を決定した場合には、随時、市公式ホームページ等で公表する。

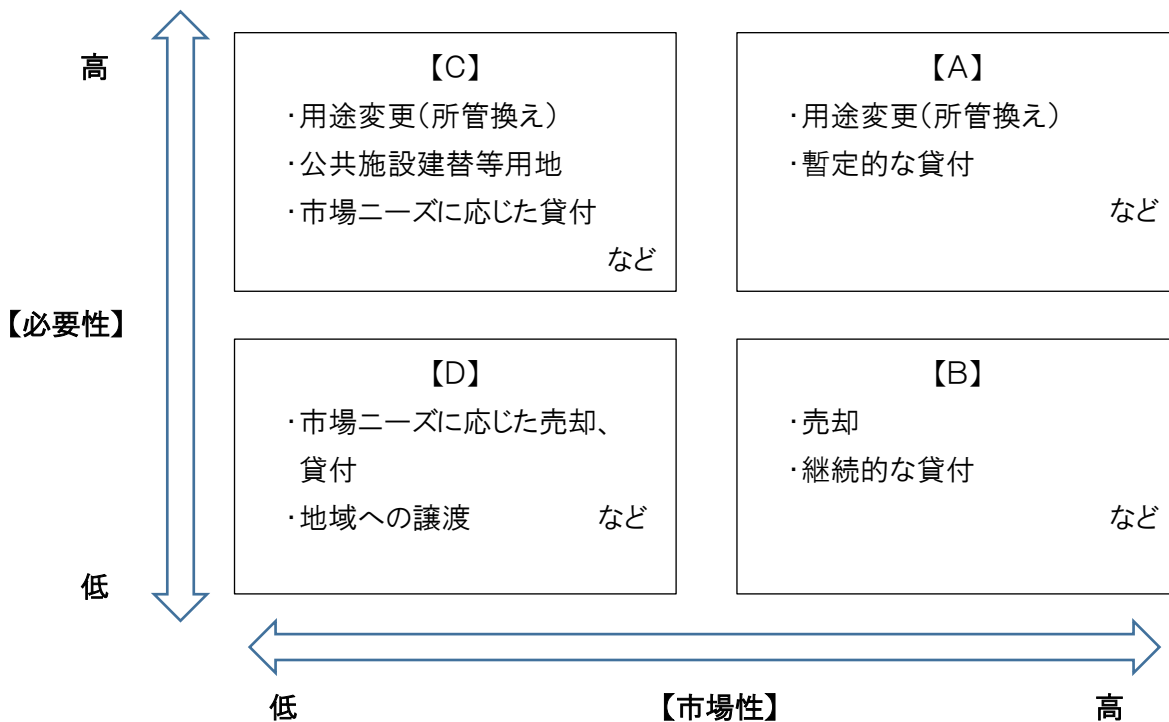
(4) 活用手法選択の判断基準

市有財産が有する「必要性」と「市場性」の組合せにより、最適な利活用の方向性を検討する。

必要性：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。

市場性：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。

判断基準のイメージ図



判断基準について、利活用の考え方は次のとおり。

【A】必要性が高く市場性も高い

市で継続保有した上で、他の行政用途での活用のほか、暫定的な貸付等により、市民サービスの向上と安定的な歳入の確保を図るのに適している。

【B】必要性が低く市場性が高い

事業者への売却に適しているが、売却後に市が再び取得することは困難であることから、将来の市による活用可能性や周辺への影響を十分検討したうえで、市で継続保有すべき財産については、継続的な貸付等により、歳入の確保を図ることとする。

【C】必要性が高く市場性が低い

他の行政用途での活用のほか、将来の公共施設の移転先として継続保有することに適している。事業者のニーズ把握に努め、公益施設を併設した民間施設整備の可能性を検討するほか、当面活用見込みのない場合には、維持管理コスト等を考慮し、暫定的な貸付を行うこととする。

【D】必要性が低く市場性も低い

活用が困難な財産であることから、事業者や地域のニーズ把握に努め、事業者への売却、貸付のほか、地域への譲渡等を含めた利活用を検討する。

5. 未利用財産の利活用における基本的な考え方

(1) 未利用財産の積極的な売却

将来的に利用する計画がなく、市の財産としても保有する必要のない財産（若しくは、当面利用計画がない場合であっても、将来、高度利用が可能等により市が保有することが望ましいと判断される財産以外の財産）については積極的に売却処分する。売却については建物を解体し更地での売却を原則とするが、特に指定したものについては建物を含めての売却とする。

(2) 貸付による有効活用

市として将来的に利活用を計画している場合であっても、当面の間、使用する予定のない財産については、民間等への貸付により有効活用を図る。また、売却処分が困難（境界未確定や地下埋設物存置など）であっても貸付可能な財産については公表し利活用を進める。

(3) まちづくり、地域活性化につながる利活用の推進

今後のまちづくりのあり方を検討する中で、それぞれの地域の状況等を鑑みて、利活用が必要な財産、または利活用が地域の活性化につながると見込まれる財産についてはその内容等を踏まえた上で地元自治会等への譲与・貸付による利活用を優先的に検討する。

(4) 市の方針に沿った利活用

市民・団体等（個人、団体、法人、営利、非営利を問わない。）が公共的な目的で利用しようとする場合において、その利用計画が総合計画などの市の既定の計画や方針に沿った内容で、これらの施策の推進に寄与するものであると認められる場合は、売却又は貸付けの検討を行う。

(5) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

公共団体等（国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体）により公用若しくは公共用又は公益事業の用に供される場合には、上記(2)、(3)、(4)に優先し譲与、又は貸付を行うものとする。

6. 事業者等の選定方式

市有財産を売却・貸付する際には単に一般競争入札のみで選定するのではなく、まちづくりの観点や周辺住民等の意向を考慮して、望ましい利用を条件とする売却・貸付を行うために次による事業者の選定方式を検討する。

(1) 一般競争入札

・資格を有する参加者を対象に最低価格を設定し売却を行う方法

(2) 条件付き一般競争入札

・まちづくりの観点等から対象とする土地等の利用・計画条件を制限として付し、最低価格を設定し売却する方法

・条件付きの売払や貸付として公募し、入札で買受人・借受人を選定する方法

(3) 二段階一般競争入札

・対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準、売払・貸付の最低価格等の条件を設定し、内容公表し提案を募集する。その後一次提案通過者を対象とした競争入札を実施し落札者を決定する方法

(4) 総合評価式プロポーザル

・対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準や売払・貸付の最低価格等の条件を設定し、計画及び価格の評価について点数化を行い評価の基準を公表後に提案を公募し、総合点が最大の者を買受人・借受人として選定する方法

(5) 価格固定式プロポーザル

・対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準（計画案、事業の安定性等）を設定し、鑑定評価等により売払価格・貸付料を設定後に、案を公募し、計画案評価で買受人・借受人を選定する方法

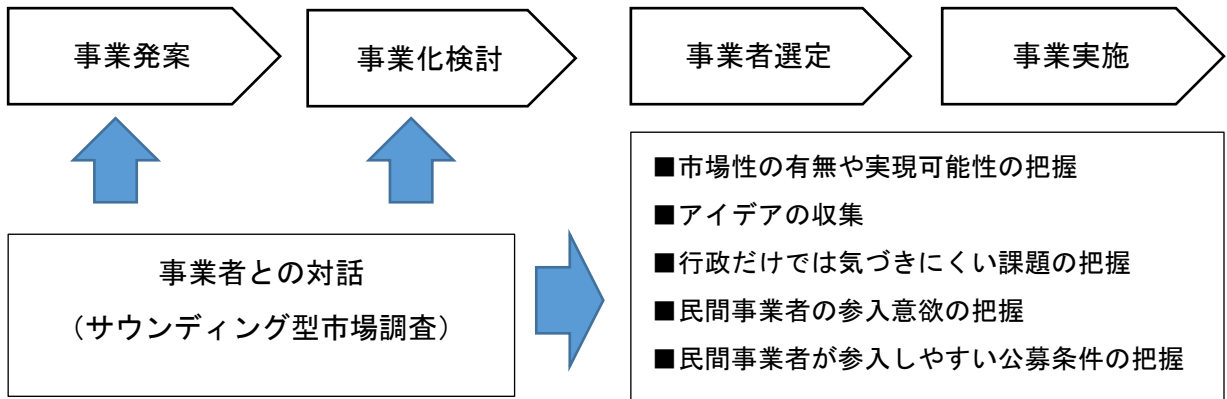
7. 今後の取組方針

(1) 事業者との対話等の活用

最適な活用手法を選択するためには、個々の市有財産に対する事業者のニーズを的確に把握することが重要である。そのため、市有財産の活用策の検討にあたっては、必要に応じて適切なタイミングで「サウンディング型市場調査」を実施し、対話により得られた事業者のアイデアや意見を、案件形成や公募条件の設定等につなげるものとする。なお、事業者の生の声を直接聞くことに意義があることから、サウンディング型市場調査を業務委託の一部として実施する場合にも、事業者との対話は可能な限り市職員が直接行うものとする。

サウンディング型市場調査

事業者との意見交換等を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査。



(2) 余裕空間の効果的な活用

行政財産において、過去の用途変更や実施事業の見直し等により生じた余裕空間をはじめ、土地や建物の一部に、他の用途に活用可能な空間がある場合には、情報を集約し、他の行政目的での活用のほか、事業者への貸付等による利活用を図る。

物品の保管等のために暫定的な利用を行っている空間や、利用頻度が低い空間を有する場合などは、当該施設における空間の使い方の見直し等により余裕空間を生み出し、効果的な利活用を図る。

(3) 広告事業等の推進

個々の行政財産が有する広告価値や認知度を最大限に活かし、施設内への広告媒体の設置による広告事業や、施設の愛称を付与するネーミングライツ事業の実施による利活用を推進し、新たな財源の確保や施設の維持管理経費の節減を図る。

(4) 事業計画の見直し

過去に決定した施設計画等で、市民ニーズや社会経済状況等の変化等により、必要性の薄れたものや実現の見込みのない計画については、適宜適切な見直しを行う。また、今後も継続する施設計画等についても、当面事業化の見込みのない場合には、事業用地の暫定的な貸付等による活用を検討する。

(5) 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する。

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する。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。

② 土地等に係る寄付の申出

原則、建物のみ及び利活用が困難な土地の寄付収受は行わない。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総合的な視点から、寄付収受の必要性について個別に判断する。

7. 検討フロー図

