

弥富市公有財産利活用基本方針

令和6年3月



弥 富 市

目 次

基本方針策定の背景と目的	2
第 1 章 公有財産の現状と課題	3
1-1 公有財産（土地・建物）の現状	3
1-2 本市及び他市町村の公有財産保有状況	4
1-3 公有財産に関する課題	6
第 2 章 公有財産利活用の基本方針	7
2-1 利活用の基本的な考え方	7
2-2 情報整理と積極的な情報発信	8
2-3 対象となる財産	8
2-4 対象財産の分析	9
2-5 利活用の基本方針	10
第 3 章 公有財産利活用の実現に向けて	12
3-1 利活用までの流れ	12
3-2 公共施設マネジメントとの連携	14
3-3 利活用の検討及び実施体制	14
3-4 継続的な取組体制	14

基本方針策定の背景と目的

本市の令和4年度決算の歳入では、根幹である市税が前年度と比較して約3億円の増収となるなど、新型コロナウイルス感染症の影響により減収となっていたものの各種政策の効果もあり、今後も増収に転じていくことが期待できます。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ます。また、激甚化する大自然災害に対する備えも怠ってはなりません。さらに、昨今の物価・石油価格高騰を考慮すると、決して楽観視はできない状況です。

本市では、これまで行政改革大綱に基づき、事務事業の見直しなど、削減・減量型の行政改革に取り組み、直面する財源不足の解消を図ってきました。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るとともに、公共施設の老朽化対策及びJR・名鉄弥富駅自由通路整備事業などの投資的経費の財源を確保する必要があります。また、弥富市総合計画で掲げる将来像『地域でつくる「人・自然・文化」の調和 輝く未来へ繋ぐまち・弥富』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。

公有財産の利活用に当たっては、現在、「弥富市公共施設再配置計画」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公有財産について、有効利活用を図るための仕組みが必要となっています。また、「弥富市第4次行政改革実施計画」の推進項目である公有財産有効活用の更なる推進が必要となります。

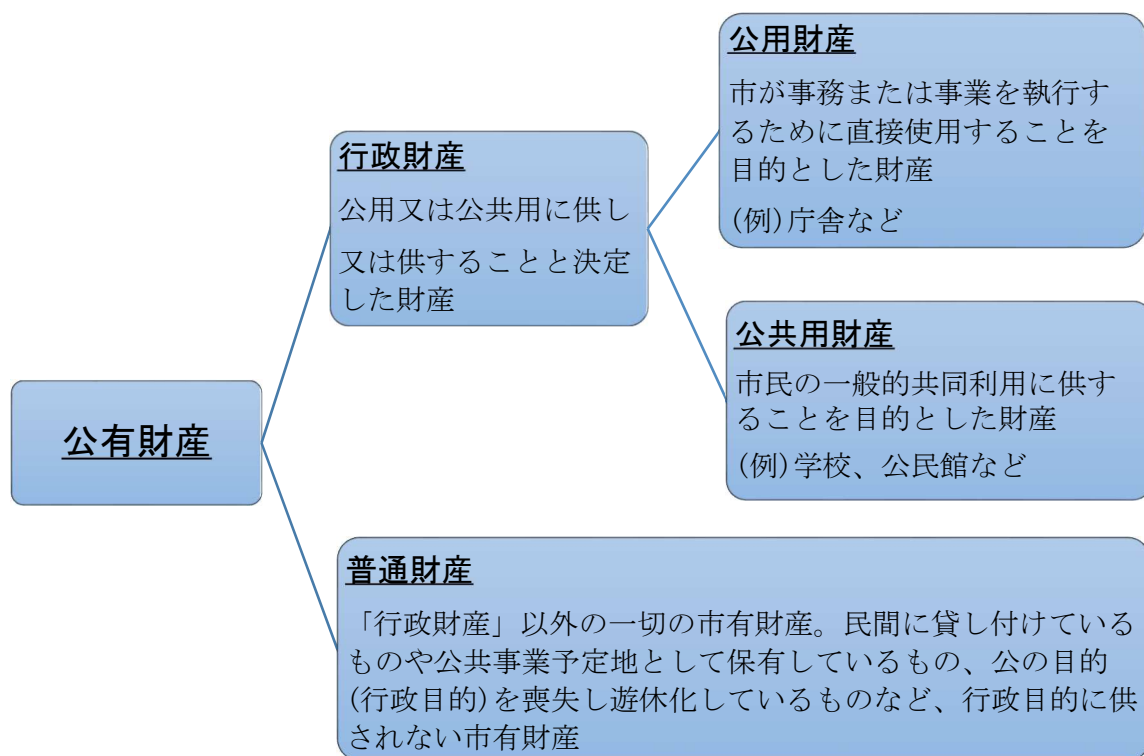
このことから、公有財産利活用についての考え方、実施手順等を一体のものとして整理し、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴って生み出される公共施設跡地などを含む公有財産を、中長期的かつ戦略的な視点から有効に利活用するため、『弥富市公有財産利活用基本方針』を策定したものです。

本市が所有する土地・建物といった財産について、経営的視点で捉え、全ての職員が利活用の考え方を共有することによって、財産の「保有」から「利活用」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 公有財産の現状と課題

1-1 公有財産（土地・建物）の現状

市が保有する財産については、地方自治法第237条において、「公有財産」、「物品」、「債権」並びに「基金」に分類され、このうち公有財産については、地方自治法第238条第3項において、行政財産と普通財産に分類されています。



行政財産は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産ですが、地方自治法第238条の4第2項で「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる」、同条第7項では「行政財産はその用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」と定められており、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においても、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け（目的外使用を含む）が可能となり、公有財産の利活用を目的とした、柔軟な対応ができるようになっています。

普通財産は、行政財産以外の一切の公有財産と規定されており、本市でも個人、団体及び法人等に有償で貸し付けている財産など利活用を図っている財産もあります。また、立地条件や形状、周辺区域の環境から民間での利活用が可能なものや不可能なものなどがあり、多種多様な普通財産があります。

本方針では、行政財産・普通財産の区分にかかわらず、本市で所有している土地及び建物などを対象とした基本方針を示します。

1-2本市及び他市町村の公有財産保有状況

本市の公有財産の保有状況については、次のとおりです。

表 1-1 本市公有財産（土地・建物）の保有状況 (㎡)

区分		土地	建物（延床面積）
公有財産	行政財産	4,582,275	162,666
	道路・水路等	3,629,065	
	上記以外	953,210	
	普通財産	60,047	227
合 計		4,642,322	162,893

(令和3年度固定資産台帳より)

次に公有財産（土地）について、住民1人当たりの面積及び公有財産に占める行政財産の割合を本市と近隣及び類似団体と比較します。

表 1-2 本市と近隣及び類似団体との比較（土地）

市町村	公有財産 （土地） (㎡)	行政財産 （土地） (㎡)	人口 (人)	一人当たり の公有財産 面積 (㎡/人)	公有財産に 占める行政 財産の割合 (%)
弥富市	4,642,322	4,582,275	44,060	105.4	98.7
愛西市	3,877,271	3,794,073	62,112	62.4	97.9
東浦町	4,042,576	3,962,935	50,415	80.2	98.0
蟹江町	1,125,175	1,100,618	37,214	30.2	97.8
津島市	1,865,242	1,828,553	60,977	30.6	98.0
平均	3,110,517	3,053,691	50,956	61.8	98.1

(令和3年度固定資産台帳より)

本市の住民1人当たりの公有財産の面積は105.4㎡であり、平均である61.8㎡よりも43.6㎡多く、1番目に多い状況です。さらに、公有財産に占める行政財産の割合は、98.7%であり、平均である98.1%よりも多い状況です。

次に、行政財産の建物について、土地（道路・水路等除く）に対する建築延床面積の割合を近隣及び類似団体５市で比較します。

表 1-3 本市と近隣及び類似団体との比較（建物）

市町村	公有財産 （土地※道路・水路 等除く） （㎡）	公有財産 （建物延床） （㎡）	土地面積に対する 建物延床面積の割合 （％）
弥富市	953,210	162,893	17.1
愛西市	1,002,069	213,100	21.3
東浦町	1,004,078	135,291	13.5
蟹江町	427,088	84,231	19.7
津島市	770,078	203,210	26.4
平均	831,305	159,745	19.6

（令和３年度固定資産台帳より）

本市の行政財産の土地面積に対する建物延床面積の割合は17.1％であり、平均である19.6％よりも少ない状況です。他市に比べ、比較的敷地に余裕をもった公共施設になっていることが分かります。

これらのことから、本市では人口や公共施設規模に対して、土地資産をより多く保有していると考えられます。

1-3公有財産に関する課題

本市の公有財産である土地や建物などについては、これまでも適正な維持管理や利活用に努めていますが、利活用が想定できるものもあれば、立地条件や形状により利活用が困難なものなど、多種多様な財産があり、維持管理や利活用に次のような課題が生じています。

- ① 未利用財産についても、必要最低限の管理が必要になることから、除草などの環境整備費や建物保険料などの維持管理経費が年々増加しています。
- ② 財産の売却価格については、適正な時価によることとされ、不動産鑑定評価額や固定資産税評価額などを基に決定することを基本としています。しかしながら、土地の売却では、残存構造物の撤去に多額の費用を要することや、排水路や道路など周辺環境整備が必要な場合も多く、売却までに相当の経費と期間が必要となることから、需要に応じた価格設定が難しい状況にあります。また、立地条件や用途等の個別要件により、売却できず継続して保有管理せざるを得ない場合もあります。
- ③ 本市が所有する公有財産については、財産の異動届により、その保有状況についての把握を行っていますが、現状では公有財産を有効に利活用するための情報（利用の実態や、未利用・低利用の公有財産がどこにどのくらいあるのかなど）について、全庁的な情報共有化が図れていない状況にあります。また、情報発信不足から、民間の利活用に向けた需要がありながらも、利活用されずに未利用財産となっているものも多数あると考えられます。そのため、全庁的な情報共有と外部への情報発信を積極的に行うことが喫緊の課題です。
- ④ 貸室等の利用率が低い施設については、利用を高めるための具体的な取組が求められています。
- ⑤ 公共施設等の事業を行うために借用している土地が多数あり、年間の借地料は約2千万円となっています。今後も借用を継続する場合と公有財産として取得する場合について、中長期的な経費の見込みを比較するなどの最適な方法で管理することが求められています。
- ⑥ 土地や建物以外の公有財産についても、公共空間などの利活用による更なる財産の利活用が求められています。

第2章 公有財産利活用の基本方針

2-1利活用の基本的な考え方

市が保有する未利用財産に対し、利活用策を講じないまま保有し続けることは、収入を得られないだけでなく、維持管理費といった負担が継続して発生することとなります。

このことは、地域振興の観点からも決して望ましいものではありません。将来にわたり、安全安心で活力ある持続可能な市民サービスを提供していくためにも、未利用財産を単に保有するのではなく、積極的に利活用を図っていくことは、財源確保だけでなく、地域振興の観点からも極めて重要なものになっていきます。

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

公有財産は、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。

2-2情報整理と積極的な情報発信

未利用財産の利活用に当たっては、庁内での情報共有に努めるとともに、未利用財産の現況や課題を把握した上で、対象財産の所管部門と連携し、利活用を進めます。

また、未利用財産の情報整理に当たっては、共通のフォーマットを作成し、市民や民間事業者等の外部にも情報発信しやすい体制を整えるとともに、市ウェブサイトなどに未利用財産に関する情報を積極的に掲載し、民間等による利活用の拡大を図るものとします。

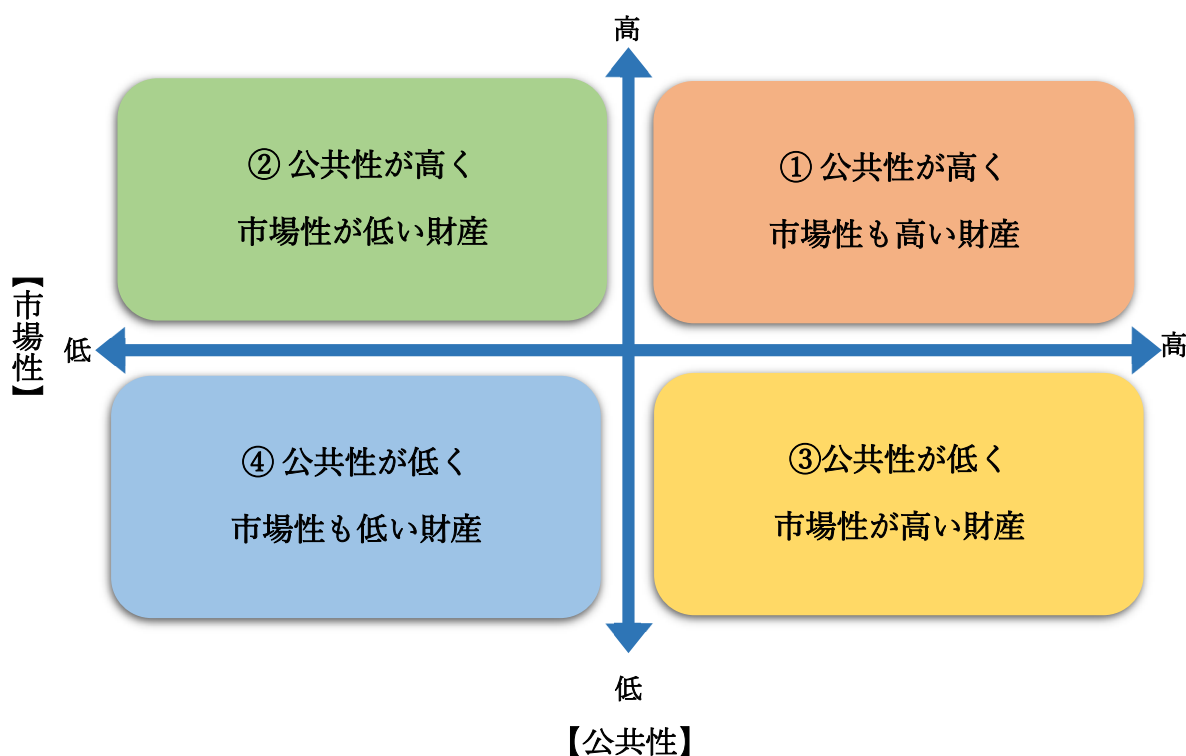
2-3対象となる財産

この基本方針で対象となる未利用財産とは、市が保有する財産のうち、次のものを指します。

- ① 公共施設の用途廃止後、本格利用されていない土地や建物
- ② 用途廃止を予定又は決定している土地や建物
- ③ 事業を予定していたが、社会情勢等の変化により、事業実施が見込めなくなった土地や建物
- ④ 事業に伴う残地及び寄付等を受けた後、利活用されていない土地や建物
- ⑤ 行政財産のうち、本来の事業活動に支障がない範囲の余裕部分
- ⑥ 普通財産のうち、現に貸付け等で利用されていない土地

2-4対象財産の分析

公有財産の利活用に当たっては、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、利活用方策の検討の際に参考とします。



- 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。

2-5利活用の基本方針

公有財産における利活用の基本方針は、次のとおりです。

① 未利用財産の転用

公有財産は、市民共有の財産であり有効に利活用することが基本であることから、必要性の高い未利用財産については、公用又は公共用の利用を優先とし、他の行政目的での転用等を検討します。さらに、行政財産の一部に他の用途に利活用可能な余裕空間がある場合には、情報を集約し、他の行政目的での利活用を図ります。

② 民間等への積極的な売却

他の行政目的での転用が難しく、必要性の低い未利用財産については、遊休化することを防ぐため民間等に積極的に売却します。なお、未利用財産の売却に当たっては、公平性を確保する観点から、一般競争入札を原則としますが、政策的な制限や誘導の必要性がある場合は、条件付一般競争入札や民間からの公募提案等により売却します。また、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項各号（第3号及び第4号を除く。）に該当するときは、随意契約ができるものとします。売却価格については、不動産鑑定評価額又は近傍の固定資産税評価額などに基つき算出した額を原則としますが、資産価値のみに基づいて決定するのではなく、民間需要や財産の個別要因を総合的に判断した上で、決定します。

③ 民間等への貸付けによる有効活用

未利用財産のうち売却が困難な物件については、民間等への貸付けを進めるものとします。また、10年以上の長期にわたり土地の貸付を行う「定期借地権設定」や、建物等を一括して利活用者に賃貸し、それを利活用者が分割して第三者に転貸することができる「サブリース」の導入、行政財産において利活用可能な余裕空間や遊休スペースの一部貸付け、公序良俗や公共の利益に反しない範囲での営利目的の利用等についても検討し、未利用財産の有効活用を推進します。

④ 官民連携による未利用財産の積極的な利活用

市有財産の中には、市では気付かない市場価値を有するものが存在する可能性があります。また、民間のノウハウを利活用することが地域振興や雇用促進などに資すると考えられる場合もあります。そこで、市場調査として事業者との意見交換及び市有財産の利活用に係る自由な提案を受け付ける「アイデア募集」などを導入することにより、市有財産が有するポテンシャルを最大限に活かした財源確保や魅力、にぎわいの創出を推進します。

⑤ 土地事業用地等の取得

新たな事業用地等の取得を検討する際は、道路用地などの代替性のない場合を除き、まずは未利用財産の利活用を検討します。また、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ものとします。

⑥ 過去の寄付物件に係る取扱い

- ・寄付の目的となった用途を廃止した土地などについて、経緯経過を踏まえたうえで、寄付を受けた日から起算して20年経過したもの（国有財産法第28条第3号を準用※）については、処分を含めた利活用を検討します。
- ・寄付の目的となった事業の実施目途が立っていない場合には、暫定的な貸付などを検討します。
- ・過去に寄付を受けた土地などで、公用又は公共用に利活用する見込みのないものについては、処分を含めた利活用を検討します。

※【参考】国有財産法（一部抜粋）

（譲与）

第二十八条 普通財産は、次に掲げる場合においては、譲与することができる。

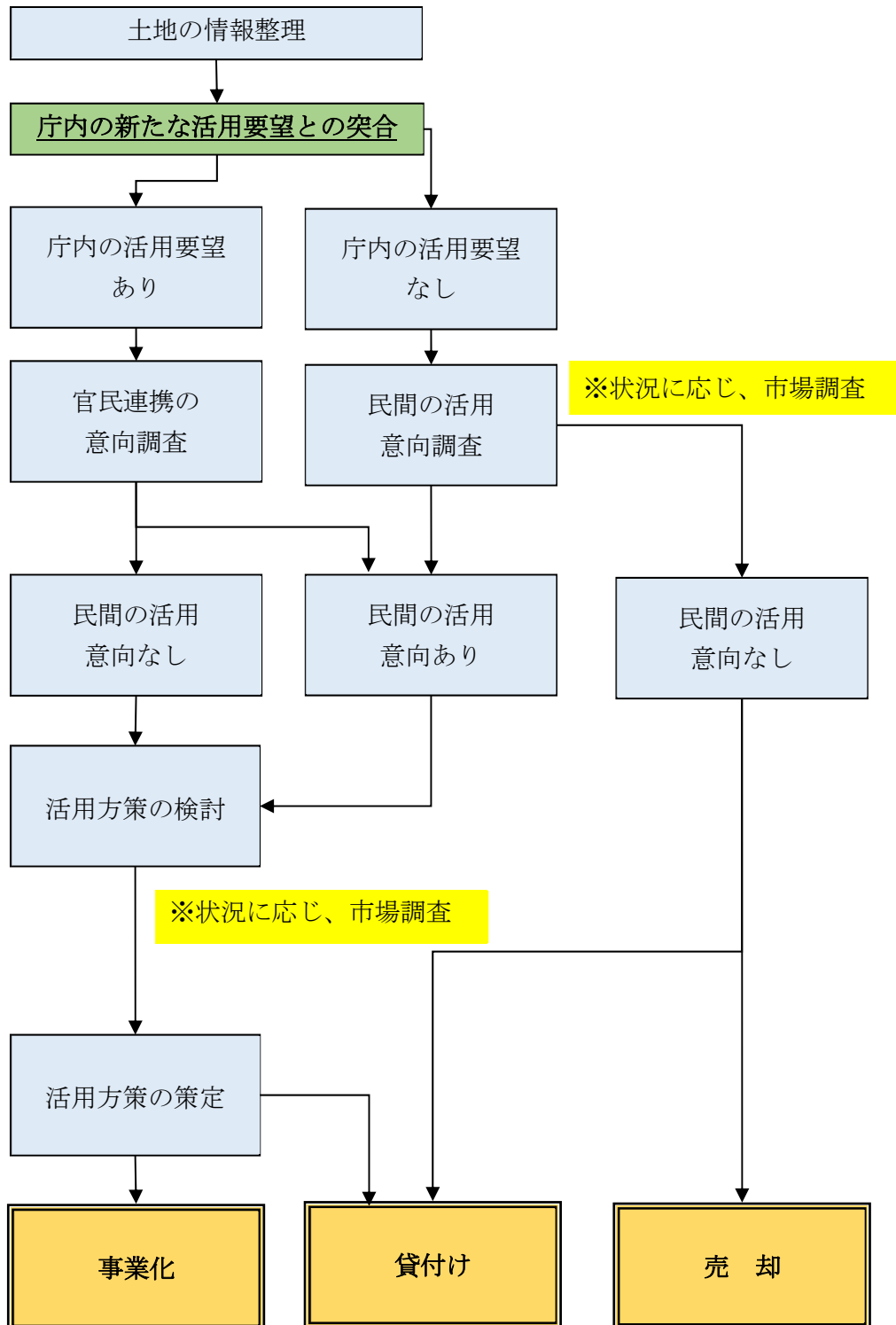
一・二省略

三 公共用財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継者に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約をした場合を除くほか、寄附を受けた後二十年を経過したものについては、この限りでない。

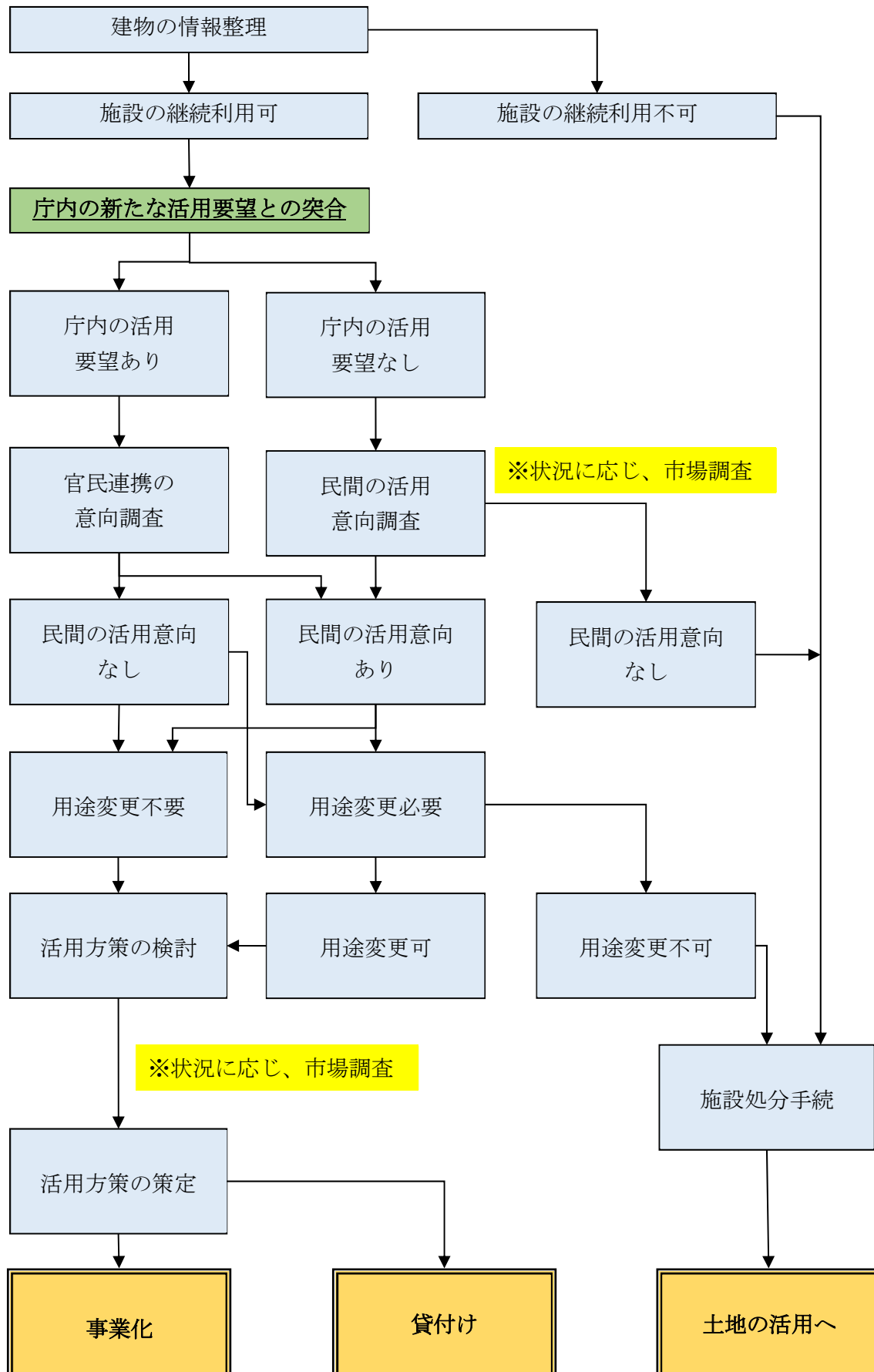
第3章 公有財産利活用の実現に向けて

3-1 利活用までの流れ

① 土地 ※状況により市場調査



② 建物 ※状況により市場調査



3-2公共施設マネジメントとの連携

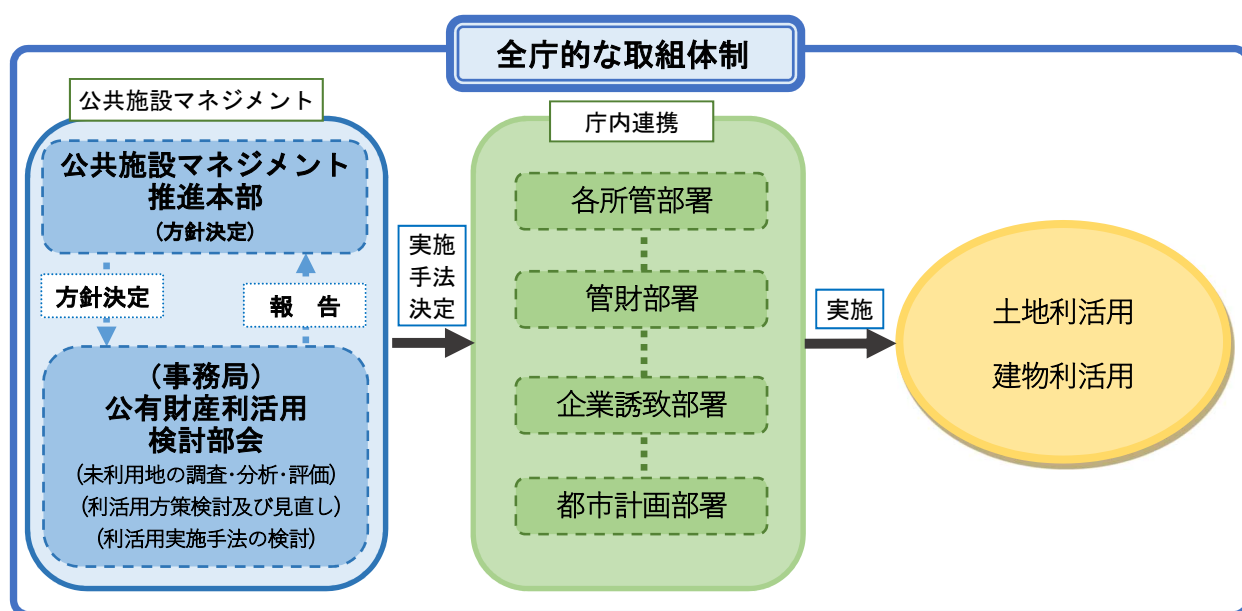
本市では、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴って生み出される公共施設跡地などの利活用を含め、市として有効活用が可能な土地・建物（売却可能財産、貸付可能財産等）を抽出した上で、その情報を整理し、利活用を促進します。

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、公共施設マネジメント推進本部会議と連携を取り、土地・建物の利活用を進めていきます。

3-3利活用の検討及び実施体制

公有財産の利活用の検討実施を確実に推進していくためには、各所管部署の考え方でなく、全庁的な取組体制を構築し、一丸となって推進する体制が必要です。したがって、関係部署等との連携体制を構築するとともに、公有財産の情報共有及び分析を実施し、利活用方針を定め、関係部署と連携を取り、実施していくことが非常に重要となります。

本市においては、各所管部署、管財部署、企業誘致部署、都市計画部署を中心とした「公有財産利活用検討部会」において検討した内容を公共施設マネジメント推進本部に報告し、本部にて方針を決定後、その方針に基づき全庁的な取組として進めていきます。



3-4継続的な取組体制

公有財産の利活用に関する取組を実りあるものにしていくためには、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、必要に応じて方針の見直しを行い、継続的に取り組んでいきます。