

# 市有財産の売却及び利活用基本方針



令和4年3月 改訂

富士宮市 財政部

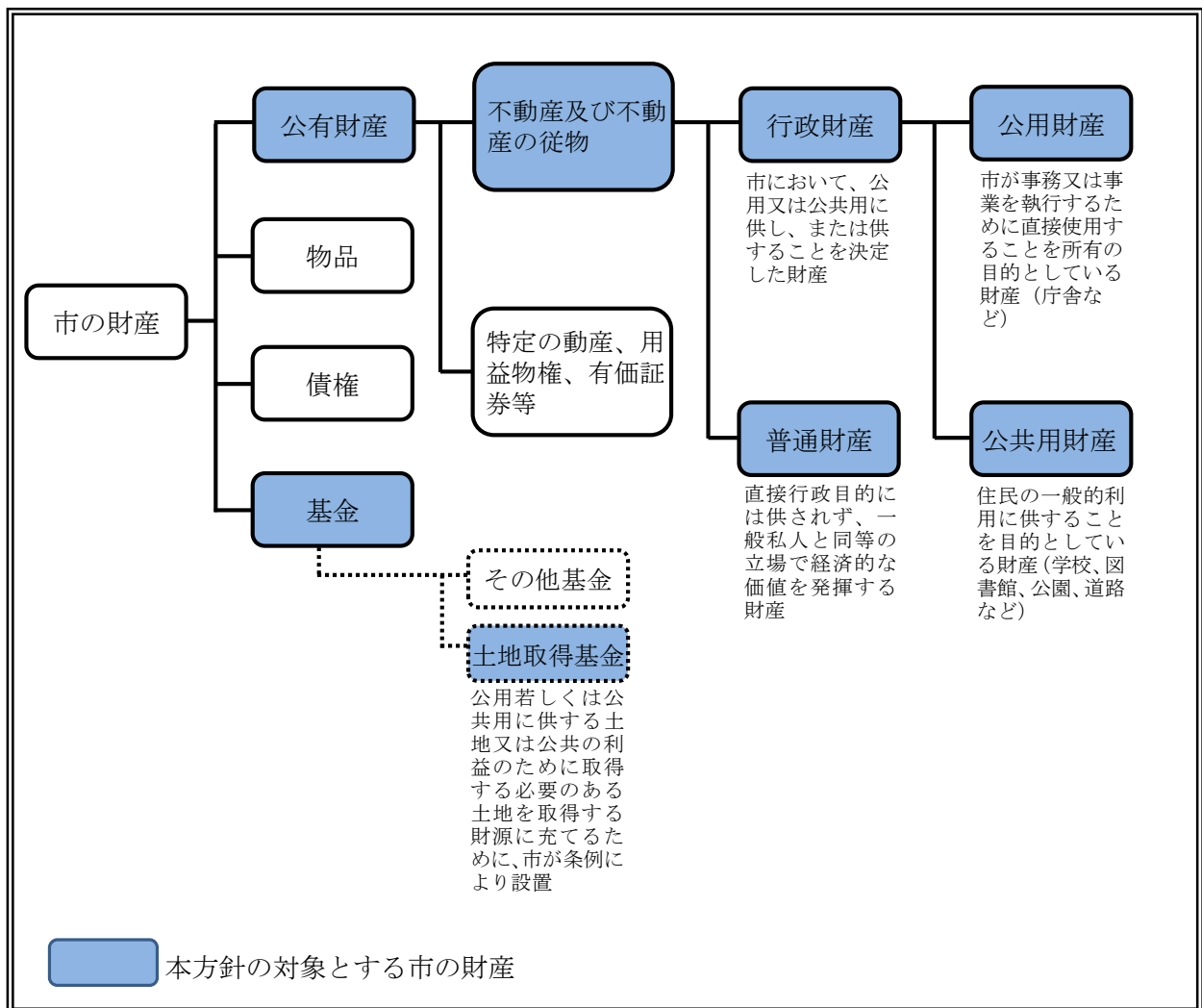
## 1 改訂に至った背景

当市では市有財産の有効活用を推進するため、平成21年8月「市有財産の売却及び利活用方針」を策定しましたが、その後、平成22年3月に芝川町と合併し、当市の市有財産は更に大きなものとなりました。策定から年数が経過する中で当市を取り巻く状況は変化してきており、急速な少子高齢化の進展や人口減少への対応、公共施設等の老朽化対策など課題を抱える中にあります。

さらに、コロナ禍の影響が長期化する中で市税収入などの動向も不透明な状況です。

そのような状況の中で、当市においても時代の変化に対応した市政運営が求められており、限られた資源、資産を有効活用し、長期的な視点に立って行政経営に努めることが必要なことから、経営基盤の強化に向けた取組として、市有財産の売却や貸付けなど自主財源の確保を図ることが重要です。

平成21年の策定以降、公有財産管理システムの導入や土地取得特別会計の廃止等、市有財産の管理に係る状況も変化していることから、現状と課題を踏まえてこの方針を改訂します。



## 2 策定からこれまでの取組

当市では、平成27年度に公有財産管理システムを導入し、運用している市有財産に関する情報を基に、所在、用途、数量、経緯等、個別の物件の詳細な情報をデータベース化しました。このシステムにより迅速なデータ抽出や集計が可能となり、市有財産の最適な配置を進めてきました。しかしながら、市有財産の数の多さ故に全ての物件についての最適な配置が十分とはいえません。引き続き、市有財産の最適な配置に向けた庁内での調整を行い、市有財産の有効活用を図っていきます。

富士宮市公有財産の保有状況

(令和2年度末現在 単位：m<sup>2</sup>)

区 分		土 地	建物（延面積）			
			木 造	非木造	計	
行政財産	公用	本 庁 舎	18,836.03	0.00	21,799.27	21,799.27
		消 防 施 設	24,891.39	116.29	8,645.77	8,762.06
		その他の施設	26,651.61	0.00	10,344.75	10,344.75
	公共用	学 校	607,117.57	2,076.94	165,764.47	167,841.41
		公 営 住 宅	84,414.48	0.00	47,481.17	47,481.17
		公 園	1,041,078.11	559.27	1,896.02	2,455.29
		その他の施設	1,452,144.30	4,111.89	86,787.76	90,899.65
普通財産	山 林	4,197,920.29	0.00	0.00	0.00	
	原 野	82,857.10	0.00	0.00	0.00	
	宅 地	59,294.54	2,140.32	384.76	2,525.08	
	そ の 他	123,558.76	0.00	8.41	8.41	
	計	4,463,630.69	2,140.32	393.17	2,533.49	
合 計		7,718,764.18	9,004.71	343,112.38	352,117.09	

これまで普通財産については、使用内容にかかわらず普通財産担当課が一元で所管していたため、使用している部署と所管している部署の不一致がありました。

そのため「富士宮市財産規則」の改正を行い、『各課が所掌する事務』と密接な関連がある事業担当部署での管理が可能となりました。

あわせて、公有財産管理システムを使用して最適な所管配置データを作成し、事業と関連がある普通財産の他課への所管換えや、普通財産から行政財産への分類換えを実施しました。

公有財産管理システムの運用は、前年データを基礎とし、毎年度当初に市有財産の増減調査を実施し、それを基にデータの更新をしています。

この市有財産のデータを多角的に分析することにより、最適な財産管理と利用方法を検討していきます。

#### ◎普通財産の分類換え・所管換え実績（土地）

平成21年～令和2年

	件数（件）	筆数（筆）	地積（㎡）
分類換え	27	71	88,967.30
所管換え	30	159	3,828,693.82

### 3 基本的な考え方

市が保有する財産については、常に経営的視点に立ち、安定的な財源の確保を目指していくこととします。

具体的には、基本方針は策定時に引き続き、市有財産における遊休未利用地は、普通財産、行政財産を問わず処分や貸付けを積極的に推進し、収益財産として利活用することを原則とします。

◎土地売払収入の推移（一般会計）

年度	延べ件数（件）	筆数（筆）	地積（㎡）	売払金額（円）
平成21年度	36	61	10,086.10	91,021,053
平成22年度	27	40	3,482.05	71,949,514
平成23年度	42	83	6,792.42	43,753,922
平成24年度	47	65	36,325.69	147,459,759
平成25年度	52	84	6,350.15	74,285,764
平成26年度	36	58	5,252.55	165,688,648
平成27年度	49	93	10,161.39	89,566,454
平成28年度	40	71	4,338.15	112,690,523
平成29年度	38	65	3,505.67	37,337,913
平成30年度	31	49	4,961.24	20,273,523
令和元年度	33	54	8,480.58	23,060,559
令和2年度	35	84	3,663.73	27,385,749

資料：「決算に係る主要施策の成果に関する報告書」より

◎土地貸付料の推移（一般会計）

年度	件数（件）	貸付収入（円）
平成28年度	103	11,323,572
平成29年度	98	11,575,573
平成30年度	96	11,326,946
令和元年度	97	10,975,876
令和2年度	94	10,838,852

## 4 個別の取組

### (1) 売却処分

平成16年度以降行っている市有財産の有効活用と遊休未利用財産の積極的な売却により、一画地として土地利用が可能な財産価値の高い物件は多くが既に売却済みです。そのため、処分可能となる土地を公有財産管理システムから洗い出して条件整備すること、長期保有している富士宮市土地開発公社保有地を精査して買い戻すことにより、新たな売却可能資産を生み出していく必要があります。

#### 参考：土地開発公社健全化のための買戻しに伴う売却処分

年度	買戻面積 (㎡)	買戻金額 (円)	買戻し由来土地の売却面積 (㎡)	買戻し由来土地の売却金額 (円)
平成21年度	1,335.75	157,417,701	2,128.49	60,271,000
平成22年度	6,362.05	309,272,217	851.84	16,002,500
平成23年度	13,429.77	262,484,231	112.18	8,772,476
平成24年度	6,272.47	173,960,290	1,202.80	45,198,155
平成25年度	1,435.10	6,801,875	520.59	12,159,589
平成26年度	98,193.06	508,293,130	—	—
平成27年度	2,467.50	192,337,534	3,372.97	62,539,147
平成28年度	364.04	55,373,611	664.15	27,850,185
平成29年度	—	—	—	—
平成30年度	—	—	46.57	1,290,920
令和元年度	—	—	—	—
令和2年度	480.27	85,710,862	—	—

### (2) 売却可能資産区分

不動産市況が悪化し、地価低迷が長期化している中で、個別の物件について売却予定年度を明記することは困難です。売却できる財産を積極的に処分することはもちろんですが、遊休未利用地を売却可能にするために必要な次の条件整備を順次行い、売却可能な状態に整えていきます。

売却処分に必要な条件整備の状況により財産を区分し、必要となる作業

及び経費等を明らかにして、区分ごとに売却できる状態にするための条件整備を行っていきます。

また、建物が存在する場合には、耐震性能やアスベスト等の換価する財産評価上マイナスの要素を持つ可能性が高いので、建物付きで売却することが有利な場合のみ対応することを基本とします。

○売却可能財産を精査し、処分に必要な条件整備等により更に区分します。

区分A 普通財産のうち、既に測量や登記上の処理など、条件整備が整い、公募等により売却処分が可能な物件

条件整備が完了した財産は、現地の建て看板、広告紙、地方紙、ホームページ等広く財産売却情報を公開し、財産購入希望等のニーズを掴みながら売却を推進していきます。また、それに伴う売却処分の手法についても、参加しやすい一般競争入札を目指します。

ただし、市にとって有利な価格による取得申込みがあった場合には、随意契約により処分を行います。

区分B 普通財産のうち、造成等の改良又は条件を整備するのに時間を必要とする物件

財産を処分するために必要な条件整備である接道要件、境界確定、不法占拠の有無や、立地条件、形状等の問題解決に着手します。

その中でも、条件整備を完了させるまでに不動産鑑定や境界等に問題のない測量等、作業進捗が予想できる場合は、速やかに対処し区分Aへ移行を目指します。

区分C 遊休未利用地ではあるが、条件整備が困難であったり、市場性が乏しく売却対象としては位置付けられない物件

使用者や占有者が存在する土地については、随意契約による売買又は貸付けを推進します。

区分D 売却不可能な物件（自治会へ貸付等）

自治会へ貸付けを行っている土地のうち、取得当時、自治会が財産を保有できなかったため市に寄附された普通財産があります。平成3年度の地

方自治法改正により、認可地縁団体となった自治会が財産を保有できるようになりました。そのため、寄附された土地等を本来所有すべき自治会へ返還していくように推進していきます。

### (3) 売却に向けた取組

前述のとおり、過去から引き継がれる普通財産の良好一画地はほとんど売り切れ、競争入札により売却できる財産が少なくなっているのが現状です。

しかしながら、特に、大小合わせて約1,000筆ある普通財産の全ての現状把握については不十分であると言えます。そこで、公有財産管理システム及びGISデータを活用して新たに区分の見直しを行い、売却及び貸付けが可能な候補地の開拓を行っていきます。さらに、その候補地について、現状のままでは活用が難しい場合には、国有地処分及び境界確定、測量等の整備を行うことにより区分のランクアップを図り、売却を進めます。

## 5 今後の利活用に向けて

市内各所にある市有財産の巡回確認や、公有財産管理システムを利用したデータ等から売却可能地や最適な利活用方法を導き出します。

これにより、未利用と区分された財産のうち売却処分に向けて条件整備が必要となる良好一画地や困難なもの等は他部署での使用も検討しつつ、最も有効な方法で利活用を行うこととします。

その場合の利活用は貸付けが主になります。立地や形状、面積などを考慮し、駐車場等や看板敷地等として貸し付け、安定した収入確保への働き掛けを行います。

貸付地においても駐車場の配置を整理することにより新たな売却可能スペースを生み出すことを検討し、公募売却を実施していきます。

公募売却や貸付けがかなわない狭小地等については近隣住民への売払い申請を積極的に受け付けるなど随意に売却処分を行います。

また、市で保有する未活用資材の有効活用を行うことで市有財産の維持管理費削減に取り組んでいます。

なお、市有の建物については「公共施設等総合管理計画」に基づき、時代のニーズや財政状況に見合った施設規模及び配置の適正化による施設総量の見直しに努めているところですが、あわせて、利活用に関する土地と建物の考え方の整合を図りながら、有効な利活用を進めます。

### (1) 今後の実績を増やすための利活用方法

#### 事業用定期借地権の設定による賃貸借

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に適用されます。

将来、市において利用する可能性がある場合に契約の更新がなく、更地で



返還されるため、次世代に財産を引き渡すことができます。

建物再築による期間延長がなく、借地人に建物買取請求権の設定がない等のメリットがあるため市街地の財産に有効な手法です。

また、住宅、マンション等を想定した一般定期借地権の設定については契約の更新がなく、更地で返還される等のメリットはあるものの、50年以上の期間で土地を貸し付けるため将来予測が難しく適用が困難です。

#### **収益財産としての貸付料の設定**

遊休未利用財産の活用策の一つとして民間への賃貸借がありますが、普通財産貸付事務取扱要領を制定し、これに基づき貸付料の算定を行っています。

物価の変動その他の事情により、時価に比し著しく不相当と認められたときは、貸付料の変更を行うものとします。

#### **余裕財産の活用**

行政財産において、財産本来の目的に支障がない範囲で、自動販売機や足拭きマットの設置など（目的外使用）余剰空間の貸付けなどを実施していきます。

また、未利用スペースなど駐車場として活用できそうな場所については、公募などで利用者を募集し貸付けを行っていきます。

#### **広告事業等の活用**

営利目的の広告に対応するため、一定程度の広告に適した財産を洗い出し、看板用地として貸付けを行っていきます。

また、ホームページなどを活用し、看板用地として貸付け可能な土地を開示し、利用者を募集することを検討していきます。

#### **地域団体の主体的な活動または市と協働による活用**

管理諸経費を削減させるため、地域住民と財産の管理協定を結び、植栽、花壇等により維持活動を行うなど、地域団体等に財産を管理依頼又は協働で運用できるように働き掛けます。

#### **命名権**

ネーミングライツ（命名権）は道路名やスポーツ施設の名称に企業名等を付与する権利を売却するものです。

### (2) 未利用地を生み出さない取組

遊休未利用地をどのように活用し、財産収益を得るかということを考える一方で、管理費用の増加を防ぐために新たに未利用地となる土地を生み出さないようにすることも、大切な取組の一つと言えます。

#### ア 残地買収に伴う未利用地の発生抑制

公共事業の事業用地買収に伴い発生する残地については、土地の大小にかかわらず未利用地となる可能性が高くなります。条件が整う部分については代替地候補用地とすることや、狭小地や不整形地についても未利用地とならないよう隣接地権者への払下げ、地域住民のごみ集積場としての活用等、事業完了後の利用についても検討・調整した上で慎重に判断して取得することとします。

#### イ 未利用地を生み出さない先行取得（土地開発公社）

土地開発公社は金融機関からの借入金を原資に、土地の先行取得を行っています。市は借入金の債務保証及び買戻しに関する債務負担行為を設定しており、土地開発公社の保有土地が増加することは、市の財政負担も増加するということとなります。さらに、公社での保有期間が長期になってしまうと高額な支払利息が付加されることになるため、土地取得を計画するときから、先行取得の必要性・妥当性・有効性について慎重に行っています。

##### (ア) 公社による事業用地取得

- ・事業実施年度の買戻しにより補助対象経費となること。

##### (イ) 公社による代替地取得事業

- ・事業協力者が希望する代替地など、確実に処分が見込める土地であること。
- ・取得後すぐに売却するような代替地については、一般会計での予算措置を検討すること。
- ・地権者の代替地取得の意向により、一般会計での予算措置が間に合わない場合のみ、公社での取得を行うこと。

#### ウ 寄附の收受

寄附の申出があった場合においても、利用計画がなく利活用が困難な物件（建物・土地）の寄附收受は行わないこととします。また、過去において寄附を受けた物件においても、処分を含めた利活用を検討していきます。

#### (3) 土地取得基金の活用

公共の利益のために必要のある土地の取得を目的として、平成27年度に土地取得基金を設置しました。普通財産の売払い収入等を定期的に積み立て、取崩しにあっては財政部門との協議の下、計画的に行うことにより将来的な財政負担を軽減させ、適正な財産の利活用を図ります。

# 売却及び利活用計画フロー

市有財産を全庁的に把握するための調査を行い、公有財産台帳の整備を行います。財産の目的、利用運用状況が適正かどうか検討し、未利用・低利用財産の廃止及び集約等を行います。

