

日向市公有財産利活用基本方針

令和3年7月

日 向 市

目 次

1	公有財産利活用基本方針の策定の背景・目的	1
2	公有財産の利活用における現状と課題	2
3	公有財産の利活用の基本的な考え方	4
4	譲渡・貸付の条件等	6
5	公有財産の利活用のための仕組みの構築	7

1 公有財産利活用基本方針の策定の背景・目的

(1) 策定の背景・目的

市では、これまでも行財政改革大綱に基づき、効率的な行財政経営の実現をはじめとした行財政改革の取組を進めてきたところです。

令和3年2月に策定した「第2次日向市行財政改革大綱」では、市民や多様な団体等と協働し、行政サービスの向上、行政経営の効率化を図るとともに、健全な財政運営を行っていくための取組を指針として示し、「第2次日向市総合計画・後期基本計画」を着実に推進することを目指しています。

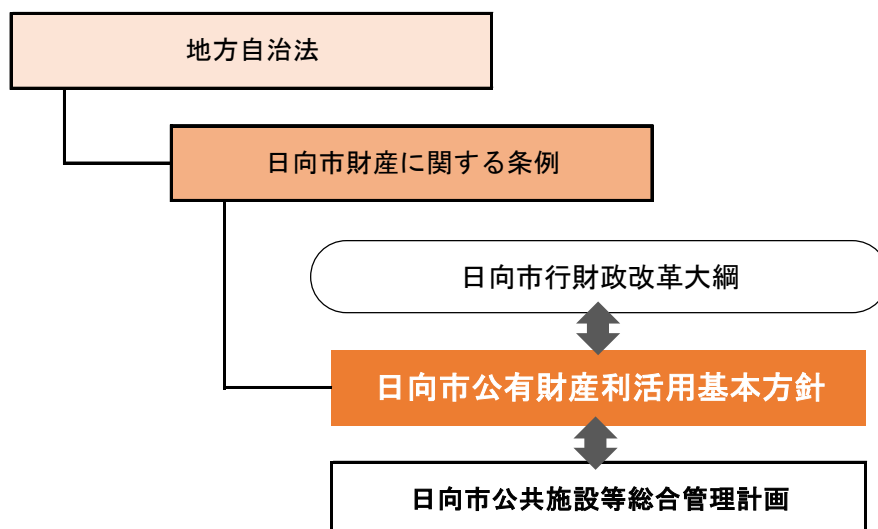
同大綱においては、中長期的視点に立った健全な財政運営を行うことにより、将来世代に負担の少ない持続可能な財政基盤づくりに取り組む「未来につなげる財政運営」の実施項目の1つとして、「市有財産の有効活用」を位置付け、市が保有する土地・建物等の利活用や処分（具体的には市が利用するものまたは譲渡・貸付・解体を行うもの。以下「利活用」という。）に取り組むこととしています。

このことは、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、市が保有する建物をはじめとした公共施設の老朽化の進行に対し、経営的な視点を持ちながら、総合的かつ計画的な管理に取り組んでいく公共施設マネジメントにおいても、「日向市公共施設等総合管理計画（以下「公共施設等総合管理計画」という。）に掲げる総量の最適化や維持管理費等のコスト縮減につながる大変重要な取組となります。

そこで、市が保有しながら未利用となっている土地・建物等の今後の利活用の考え方、手続き等について改めて整理し、市民との共有を図りながら、積極的な取組を推進していくことを目的に本基本方針を策定するものです。

なお、当方針は今後の新たな利活用について適用するものとし、過去の案件について遡及適用させるものではありませんが、現契約の更新時には、個々の案件の状況に応じて当方針を適用させるかを慎重に検討していきます。

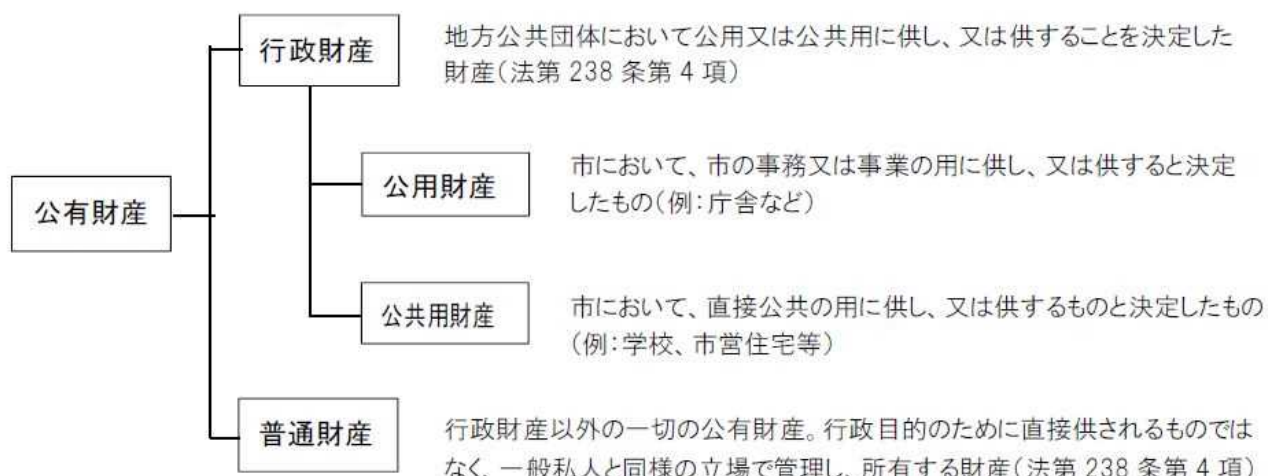
(2) 基本方針の位置付け



2 公有財産の利活用における現状と課題

(1) 公有財産の分類

市が保有する土地・建物等の公有財産については、地方自治法第238条（公有財産の範囲及び分類）において、行政財産と普通財産に分類されています。



(2) 公有財産（土地及び建物等）の保有状況

区分		土地㎡	建物㎡		
			木造	非木造	計
行政財産	本庁舎	19,793.98	53.00	14,179.75	14,232.75
	消防施設	36,170.68	1,835.60	4,013.81	5,849.41
	公共用財産	学校	11,096.25	81,476.80	92,573.05
		公営住宅	2,765.00	88,864.00	91,629.00
		公園	447.53	4,775.59	5,223.12
		その他の施設	20,711.95	50,550.53	71,262.48
	小計	3,101,564.69	36,909.33	243,860.48	280,769.81
普通財産	土地・建物	5,701,664.69	538.94	12,295.76	12,834.70
	山林	25,070,572.00			
	小計	30,772,236.69	538.94	12,295.76	12,834.70
合計		33,873,801.38	37,448.27	256,156.24	293,604.51

（令和元年度決算資料「財産に関する調書」より）

(3) 公有財産の利活用に関する課題

① 基本的な考え方

市が保有する土地・建物等の利活用は、「日向市財産に関する条例」や「日向市財務規則」等に基づき行われるものでありますが、法人・団体や個人等からの要望があった場合のそれぞれの経緯や経済的な背景により、有償・無償による譲渡や貸付の取り扱いが、必ずしも統一的でない現状があります。

② 利活用に関する業務に関する役割分担

市が保有する土地・建物等のうち、行政目的による使用が終了したものについては、普通財産として維持管理をしながら、他の用途による行政目的での使用の見込みが無い場合には、利活用を進めることになります。

しかしながら、普通財産として利活用を図るまでには、庁内での調整をはじめ、土地の登記情報等の確認、建物の片付け、建物の利用者や周辺住民への説明といった条件整理や入札・公募の手続き等が必要であり、一定の経費も要することから、関係部署での役割分担等が明確にできない状況のまま保有を継続しているものがあります。

③ 予算の確保

耐用年数を超過し、老朽化が進行している建物のうち、行政目的による使用が終了したものについては、基本的には解体を行うことが原則ですが、厳しい財政事情の中、関係予算の確保が困難な状況にあります。

市が建物の保有を継続する場合、建物の保険料や土地を含めた維持管理に関する経費とともに、将来的には解体に関する経費を負担することになります。

④ 情報の管理

土地・建物等を積極的に利活用していくためには、位置や数量等の基本的な情報とあわせて、現在の利用の状況等に関する情報の一元的な管理と共有が必要です。

現在、公有財産管理システムや公共施設マネジメント支援システムで管理するこれらの情報とともに、統一的な基準による地方公会計の整備の取組として、固定資産台帳においても取得価格や耐用年数等の情報を管理しています。

それぞれのシステムや台帳について、適切かつ効率的な運用を行いながら、利活用に取り組んでいくことが求められます。

⑤ 公共施設マネジメントとの連携

市では、平成28年11月に「公共施設等総合管理計画」を策定し、社会情勢や市民ニーズの変化に対応しながら、必要性が低いと判断された公共施設の転用や廃止を検討していくとともに、従来の公共施設の「1施設1機能」の考え方から脱却した集約、複合化等の取組による総量の最適化により、将来世代に負担を残さない公共施設の実現を目指しています。

当面の取組として、細島小学校の複合化や廃校施設の利活用を推進していますが、今後、各施設のこれからのあり方の方向性等を取りまとめた「個別施設計画」に基づき、老朽化の著しい施設や利用が少ない施設に関する統廃合等により、利活用が必要な土地・建物等が継続的に発生することが見込まれることから、公共施設マネジメントの取組との連携により、これまで以上にスピード感を持って対応していくことが不可欠となります。

3 公有財産の利活用の基本的な考え方

市が保有する土地・建物等については、いずれも何らかの行政サービスを提供していくことを目的に取得・設置され、市民共有の大切な財産であることから、公共施設として利用していくことが最も望ましい姿であることは言うまでもありません。

しかしながら、社会情勢や市民ニーズの変化に伴い、将来にわたり公共施設としての利用が見込まれない土地・建物等については、積極的に利活用を図ることで、市の財源確保はもちろんのこと、維持管理や建物の解体に係る将来の財政負担の縮減につながります。

こうしたことを踏まえ、今後の土地・建物等の利活用にあたっての優先順位や基本的な考え方を次のとおり定めます。

優先順位	基本的な考え方
1	他の行政目的での利活用 市が保有する土地・建物等の当初の目的での利用の終了にあわせて、関係する情報を庁内で共有し、他の行政目的での利用を検討します。 【具体例】 教職員住宅→お試し滞在施設、学校給食調理場→倉庫 等
2	公共団体等が公用または公共用に利用すること（注）を目的とする利活用 将来にわたり行政目的での利用が見込まれない土地・建物等については、市民の健康福祉の増進、商工業・農林水産業の振興、地域づくり等の事業を行う公共団体等による利用について、優先的に検討します。 【具体例】 高齢者福祉施設、商工会館、自治公民館 等
3	その他の法人・団体や個人等が利用することを目的とする利活用 行政目的での利用や公共団体等の利用が見込まれない土地・建物等については、入札や公募の手続きにより、営利目的での利用を含めて幅広く検討します。 【具体例】 旧幸脇小学校、旧坪谷中学校、教職員住宅 等

（注）「公共団体等が公用または公共用に利用すること」について

○ 公共団体等

国、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体とする。

（その他公共団体）

土地改良区、土地区画整理組合等の法令の規定に基づいてその存立の目的を与えられている法人で、目的が公共性を持ち、かつ、一般的には公権力行使の権能があり、目的遂行が義務づけられている団体をいう。

(公共的団体)

産業経済団体（農業協同組合、漁業協同組合、生産組合、水利組合、森林組合、生活協同組合、観光協会、調理師会、獣医師会、猟友会、建築士会、商工会議所等）、社会事業団体（日本赤十字社、交通安全協会、自家用自動車協会、防犯協会、防疫協会、国際交流協会、職業能力開発協会、障害者福祉協会等）、文化事業団体（青年団、婦人会、体育協会、青少年育成会、保護者会、文化連盟等）、行政関連団体（町村会、社会福祉協議会、公民館協議会等）、公益社団法人、公益財団法人、一般社団法人、一般財団法人、学校法人、医療法人、社会福祉法人、特定非営利活動法人、自治会等の公共的活動を営む団体をいう。

なお、これらの団体は法人であるか否かを問わない。

○ 公用または公共用

次に掲げる種類の事業等で、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものをいう。

- (ア) 学術及び科学技術の振興を目的とする事業
- (イ) 文化及び芸術の振興を目的とする事業
- (ウ) 障がい者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業
- (エ) 高齢者の福祉の増進を目的とする事業
- (オ) 勤労意欲のある者に対する就労の支援を目的とする事業
- (カ) 公衆衛生の向上を目的とする事業
- (キ) 児童又は青少年の健全な育成を目的とする事業
- (ク) 勤労者の福祉の向上を目的とする事業
- (ケ) 教育、スポーツ等を通じて市民の心身の健全な発達に寄与し、又は豊かな人間性を涵養することを目的とする事業
- (コ) 犯罪の防止又は治安の維持を目的とする事業
- (サ) 事故又は災害の防止を目的とする事業
- (シ) 人種、性別その他の事由による不当な差別又は偏見の防止及び根絶を目的とする事業
- (ス) 思想及び良心の自由、信教の自由又は表現の自由の尊重又は擁護を目的とする事業
- (セ) 男女共同参画社会の形成その他のより良い社会の形成の推進を目的とする事業
- (ソ) 国際相互理解の促進及び開発途上にある海外の地域に対する経済協力を目的とする事業
- (タ) 地球環境の保全又は自然環境の保護及び整備を目的とする事業
- (チ) 国土の利用、整備又は保全を目的とする事業
- (ツ) 市政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業
- (テ) 地域社会の健全な発展を目的とする事業
- (ト) 公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による市民生活の安定向上を目的とする事業
- (ナ) 市民生活に不可欠な物資、エネルギー等の安定供給の確保を目的とする事業
- (ニ) 一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業
- (ヌ) まちづくりの推進、観光の振興、農山漁村若しくは中山間地域の振興又は情報化社会の発展を目的とする事業

4 譲渡・貸付の条件等

市が保有する土地・建物等について、公共団体等が公用または公共用に利用することやその他の法人・団体や個人等が利用することを目的に利活用を行う場合、有償または無償による譲渡や貸付といった処分手続きが必要です。

譲渡や貸付については、「日向市財産に関する条例」において、地方自治法第237条の規定による財産の取得、管理及び処分等に関する必要な事項を定めており、公共団体等が公用または公共用等に利用する場合には、減額または無償での譲渡や貸付とすることができる旨を定めています。

市が土地・建物等の保有を継続する場合に発生する将来的にわたる維持管理や建物解体の費用、補助事業等により取得した場合の補助金返還に係る財政負担を縮減するためにも、当該負担額の見込みと減額や無償とすることによる影響額について、慎重に比較・分析を行うことを前提に、関係法令等の規程の範囲内において、積極的に減額または無償による譲渡や貸付を推進していきます。

なお、建物の貸付については、有償または無償の別や個々の契約の条件等に関わらず、最終的には市による解体が必要となること等が見込まれるため、貸付期間の更新等にあわせて、譲渡を行う等の対応を進めていきます。

区分	対応
(1) 公共団体等が公用または公共用に利用する場合	➤ 公共団体等からの要望や意向に基づき、原則として、土地は無償貸付、建物等は無償譲渡とします。 ➤ 建物等としての機能を確保するために必要と認められる修繕・維持補修は、引き渡し前に、市の負担において行います。 【修繕・維持補修基準】 ・ 屋上、屋根廻り部分補修または表層保護 ・ 外壁、軒裏等の部分補修または表層保護 ・ トイレの原状復旧 ・ その他使用に際し危険が及ぶものの補修 ※ 双方での協議の上、市の予算の範囲内で実施。
(2) 公共団体等が公用または公共用に利用する以外の場合	➤ 原則として、不動産鑑定評価額等に基づく入札・公募による土地・建物等の有償による譲渡または貸付とします。 ➤ 用途指定を行う場合または将来にわたる市の維持管理費等の負担が大きくなるものについては、減額または無償による譲渡や貸付を検討します。 ➤ 建物等については原則として現状渡しとします。

※1 土地の譲渡や貸付に際しての境界確認、地積更正等の必要な措置は、原則として、市の負担とします。

※2 土地・建物等の譲渡後の所有権移転等に要する経費については、原則として、譲渡の相手方の負担とします。

5 公有財産の利活用のための仕組みの構築

市が保有する土地・建物等は、基本的にはそれぞれの担当部署が各々管理していることから、着実に利活用を進めるためには、庁内における情報の一元的な管理と共有を図りながら、総合的な検討と意思決定を行うとともに、関係部署間の適切な役割分担が必要です。

特に、当初の設置目的を終了し、他の行政目的や公共団体等の利用等のために利活用を行うことについては、利用者をはじめ、地域住民の理解を得るための取組が不可欠であることから、慎重に対応しなければなりません。

このため、土地・建物等の利活用のプロセスと関係部署の役割について、以下のとおり整理します。

(1) 利活用の検討の対象とする土地・建物等の選定と調査【資産経営課・担当課】

資産経営課は、個々の土地・建物等に関する現状把握と情報の共有に努めつつ、個別施設計画に基づく各施設の今後のあり方の方向性に基づく庁内検討をマネジメントしながら、担当課と連携して利活用を行うべき土地・建物等をリストアップします。

なお、検討の対象となる土地・建物等については、それぞれ以下のような状況が想定されることから、資産経営課と担当課において、必要な事項を整理していきます。

- ① 用途廃止を決定、または決定が予定される土地・建物等
- ② 用途廃止が想定されるものの、庁内、利用者、地域住民との調整が完了していない土地・建物等
- ③ 公共団体等、その他の法人・団体や個人等から譲渡や貸付の要望がある土地・建物等
- ④ 市の政策上、優先的に利活用を検討すべき土地・建物等

【選定と調査に際しての留意事項】

- 登記簿等による土地所有者・境界の確認
- 不動産鑑定評価または固定資産税評価額の調査の実施
- 供給処理（電気、水道、電話等）や施設維持管理委託（浄化槽、消防設備等）の現状把握と引き継ぎ方針の検討
- 鍵の処分または引き継ぎ方針の検討
- 備品等の処分と清掃等の環境整備
- 現状の維持管理コストと将来の更新・解体コストの算出

(2) 利活用方針案の検討と作成【資産経営課・担当課等】

資産経営課と担当課の間で、利活用方針案の検討と作成を行い、日向市公共施設マネジメント推進会議や日向市公有財産管理運用委員会において協議します。

(3) 利活用方針の決定【資産経営課・担当課等】

公共団体等、その他の法人・団体や個人等への譲渡または貸付を行う利活用については、価格その他の条件等について、日向市政策会議または日向市公有財産管理運用委員会において審議・決定します。

なお、方針決定後の相手方との交渉や入札・公募手続きについては、資産経営課と担当課にて役割を分担しながら、契約締結後に必要となる手続き・業務等を含めて対応します。

(4) 利活用の実施【資産経営課・担当課】

譲渡や貸付に係る契約締結後については、必要に応じて、担当窓口となる部署を定めることとします。

(5) 各種情報の周知【資産経営課・担当課】

利活用方針を決定した土地・建物の情報や入札・公募に関する情報を含め、利活用の状況・実績等については、随時、市ホームページに公表していきます。

(6) 基本方針の運用に関するフォローアップ【資産経営課】

本基本方針の運用状況等については、日向市公共施設マネジメント推進会議や日向市公有財産管理運用委員会において共有し、取組に関する効果の検証等を行いながら、必要に応じて適宜見直しを行っていきます。