

市有財産利活用に関する基本方針

令和3年4月 全面改訂

鹿児島市 企画財政局 財政部 管財課

市有財産利活用に関する基本方針

はじめに（趣旨）

- 1 対象
- 2 市有財産が抱える課題とこれまでの取組み
 - （1）遊休財産の利活用の推進
 - （2）売却物件の売却促進
 - （3）普通財産の貸付
 - （4）公共施設等総合管理計画の策定・推進
- 3 市有財産の利活用の基本的な考え方
 - （1）基本的な方向性
 - （2）具体的な取組方策
- 4 推進体制及び事務の流れ
 - （1）推進体制
 - （2）事務の流れ

はじめに（趣旨）

本市を取り巻く行財政環境は、人口減少・超高齢化社会の進行、厳しさを増す財政状況、市民ニーズの変化や地方創生の推進など、大きく変化してきました。

本市では、これまで、行政改革大綱を策定し、社会情勢や市民ニーズの変化に的確に対応しながら、効率的な行政運営を推進してきました。

特に、市有財産については、市民の貴重な財産であり、その積極的な利活用を図ることにより、市民サービスの向上や新たな財源の確保につながることから、未利用地等の売却等に積極的に取り組んでいるところです。

このような中、それぞれの特性等に合わせた財産の利活用について、全庁的な視点から検討するとともに、その推進を図るための基本的な方針として、平成21年1月に「市有財産の利活用に関する基本方針」を策定しました。

この基本方針に基づき、本市の遊休財産の把握と利活用の検討を行い、一定の成果が挙げられてきましたが、策定から年数が経過するとともに、平成28年3月には公共施設等を長期的な視点を持って更新、長寿命化計画等を計画的に行うため、「公共施設等総合管理計画」を策定したことから、同計画との役割分担を明確にし、遊休財産の利活用を進めるための方針であることをより分かりやすくするために、今回、全面的な改訂を行いました。

【「公共施設等総合管理計画」と「市有財産利活用に関する基本方針」の役割分担イメージ】

財産の種類 利用状況	建物	土地
利用している	公共施設等総合管理計画 建物の総量見直し、長寿命化	
利用していない	市有財産利活用に関する基本方針 (遊休財産の利活用推進計画) 未利用の土地、建物の利活用	

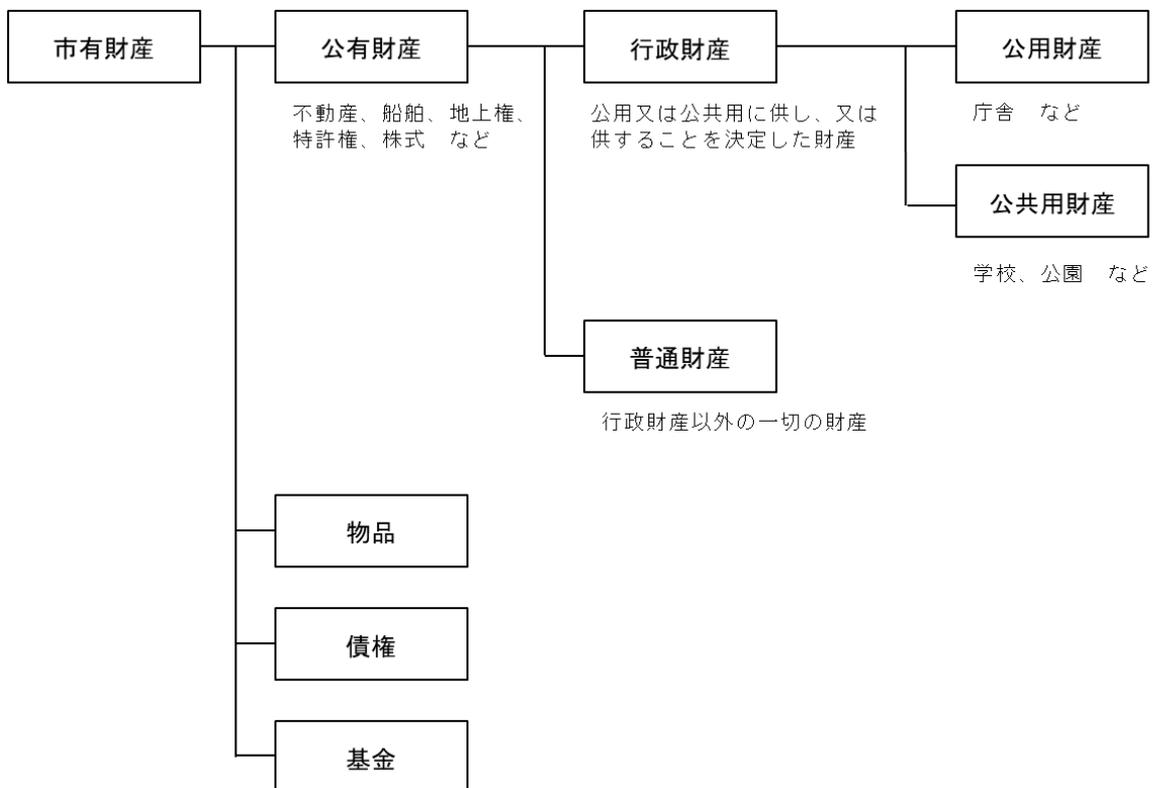
1 対象

市有財産には、地方自治法第238条に定める不動産等の公有財産のほか、物品や債券、基金があります。

また、公有財産には、「行政財産」と、行政財産以外の「普通財産」とに分けられます。

さらに、行政財産は、庁舎など市が直接使用している「公用財産」と、公園など公共の用に供している「公共用財産」に区分されます。

本方針においては、行政財産、普通財産を問わず、本市が保有する未利用の土地及び建物（遊休財産）を利活用検討の対象とします。



2 市有財産が抱える課題とこれまでの取組み

人口減少に伴い今後、歳入が減少していくことが推測される一方、歳出は超高齢化社会の進行などに伴い、扶助費が大幅な増加となっており、さらに、公共施設等の老朽化に伴う維持・更新の経費が今後大きな財政負担になることが見込まれています。

このようなことから、将来を見据えた効率的で健全な財政運営が求められており、本市の持つ財産を活用し、財源の確保に努めていくことが重要な課題となっています。

また、本市では、市有財産の有効利用を図るため、これまでも遊休財産の売却等に努めてきましたが、依然として保有している遊休財産の多くは、行政効果はほとんど上がらないにも関わらず、敷地の草刈や建物の修繕などの維持管理のための費用を毎年度負担しなければならないことなどが課題として挙げられます。

こうした課題に対応するため、次のような取組みを行っています。

(1) 遊休財産の利活用の推進

本市では、平成21年1月に「市有財産利活用に関する基本方針」を策定し、平成24年度までに、道路、河川、公園等を除くすべての市有財産（土地、建物）の利活用状況を調査しました。

その調査結果を踏まえ、遊休財産と認めるものについて、財産ごとに売却、貸付、公用・公共用での活用などの利活用推進計画（※）を策定し、計画に沿った利活用を図っています。

また、平成30年度以降は、これまでに策定した利活用実施計画について、再調査を行うとともに、新たに生じる遊休財産のうち、一定以上の大きさ（300㎡）の土地や、一棟もしくは区分所有部分全体が未利用の建物を対象として、利活用推進計画を策定してきました。

※これまでは、「利活用実施計画」と称していましたが、今後は、過去に策定したものも含めて「利活用推進計画」と呼ぶこととします。

(2) 売却物件の売却促進

平成18年3月に普通財産公募売却事務処理要領を制定し、普通財産のうち、将来に渡って活用予定のない未利用地や、行政財産についても、その行政目的を失っているものは積極的に売却処分することとしました。

また、一般競争入札を実施し、不落となった物件については、適正な価格となるよう、必要に応じ随時見直すことで、売却の促進を図っています。

さらに、平成19年には公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会と、平成22年には公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部との間で市有地売却に関する媒介協定を締結し、売却促進を図っています。

その他、売却物件の売却促進を図るため、あらゆる広報媒体を活用し、集中的かつ効果的な広報宣伝を推進するとともに、各面から取組みを強化しています。

(3) 普通財産の貸付

用途廃止等で不用となった財産については、基本的に売却する方針ですが、売却困難な財産や、貸付の方が有効である財産については、財産の性質や借り手の需要等に応じて、短期や中長期の貸付に取り組んでいます。

また、星ヶ峯みなみ台や西別府町等の宅地では、通常の売却に加え、住宅取得に必要な初期費用を抑えられる定期借地権設定による貸付を導入したことで、早期分譲につながりました。

(4) 公共施設等総合管理計画の策定・推進

本市では、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るため、平成28年3月に「公共施設等総合管理計画」を策定しました。

この計画に基づき、公共施設の施設データを一元管理・共有化する公共施設マネジメントシステムを導入し、公共施設の運営・利用状況、コスト情報等を把握、評価を行いながら、適切な総量の見直しなどを行っています。

3 市有財産の利活用の基本的な考え方

(1) 基本的な方向性

市有財産は、市民全体の貴重な財産であり、その適正な管理はもとより、今日の厳しい財政状況の中にあって、市政をより効率的に推進していくためには、財産の持つ特性を最大限に発揮させ利活用を図ることがもっとも重要です。

そのうえで、不用と判断された財産については、原則として売却することとし、売却が困難な財産や、当分の間、利用予定のない土地など、貸付の方が有効である財産等は、貸付等の方法により、財源の確保に努めていくものとします。

(2) 具体的な取組方策

①利活用状況調査の実施

個々の市有財産の利活用を検討する際に、その利活用状況やコスト等を的確に把握することが重要です。このことから、これまでに策定した利活用推進計画のうち、引き続き全庁的な視点から見直しを検討していくものに加え、新たに生じる遊休財産のうち、一定以上の大きさ（300㎡）の土地や、1棟もしくは区分所有全体が未利用の建物について、全庁的に利活用状況調査を実施します。

②利活用状況調査結果に基づく評価の実施

利活用状況調査の結果に基づき、財産ごとに次のような観点から総合的に評価を行うとともに、売却、貸付、公用・公共用での活用等の仕分けを行います。

- ア 当初の取得・設置目的を達成しているか。
- イ 現在及び将来的に利用が見込める（見込めない）ものか。
- ウ 売却に適したものか。
- エ まちづくり等の観点からの活用が可能か。
- オ 市民等からの要望等は寄せられていないか。
- カ （建物の場合）老朽度から見て今後とも維持すべきものか。
- キ その他、利活用の検討にあたって留意すべき事項があるか。

③利活用推進計画の策定

財産ごとに評価を実施し、仕分けを行った財産について、利活用推進計画を策定します。

4 推進体制等

(1) 推進体制

本市では、市有財産の有効かつ効率的な利活用を全庁的な視点から促進し、市民サービスの向上及び健全な財政運営を図るため、庁内に、企画財政局長を委員長とし、関係部長で構成される市有財産利活用検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置し、利活用を推進しています。

あわせて、この検討委員会で審査する内容を調査研究するため、財政部長を座長とし、関係課長で構成される幹事会も設置しています。

(2) 事務の流れ

新たに生じる遊休財産の利活用推進までの事務の基本的な流れは、次のとおりです。

また、これまでに利活用推進計画を策定した財産の計画見直しも、同様の流れで行います。

事務の流れ	所管	時期
新たに生じる遊休財産や、既に利活用推進計画を策定した遊休財産の利活用状況を照会する。	事務局（管財課）	5月
各財産について、他課での活用見込みなどの利活用状況調査を実施し、幹事会に提出する。	財産所管課	6月
各財産の利活用の方向性を決定する。（評価の決定）	幹事会	7月
幹事会の評価を基に利活用推進計画（案）を作成し、検討委員会へ提出する。	財産所管課	7月
財産所管課が作成した利活用推進計画（案）の内容を審査し、利活用推進計画を策定する。	検討委員会	8月
検討委員会の決定結果を市長に報告する。	検討委員会	8月
利活用推進計画の内容に添って利活用を推進する。	財産所管課	8月～

【利活用推進までの事務フロー】

