

八街市公有財産利活用基本方針

 八 街 市
令和3年9月

第1章 方針策定の背景と目的

八街市は、平成4年の市制施行以来、人口が右肩上がりに増加し、都市基盤や公共施設等の整備、市民サービスの向上を進めてきた。しかし、近年の人口推計では、平成18年度をピークに人口減少を続けており、高齢化率も年々上昇する見込みとなっている。人口減少や少子高齢化が進み、税収が減少し、扶助費等の義務的経費が増加していくなかで、今後は限られた財源を基に、公有財産管理の課題に対策を講じていく必要がある。

こうした全国的な課題に対して、総務省は、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行う為、平成26年度に地方公共団体へ「公共施設等総合管理計画」の策定を要請した。また、国土交通省は、国土総面積の4分の1に相当する地方公共団体が保有する不動産をまちづくりに活用するため「まちづくりのための公的不動産(PRE)活用ガイドライン」を平成26年度に策定した。

国の方針を踏まえたうえで、市は、公共施設等の管理方針として、平成28年度に「八街市公共施設等総合管理計画」を策定した。この計画では、公共施設等のコストやサービスの最適化を図るために、長期的・総合的な視点から管理計画を立案し、財政負担の平準化と適正な配置の実現を目的としている。

また、市は、令和元年度に策定した「八街市行財政改革プラン2020」において、効率的な運営や良好な環境を確保し適正な規模を維持するため、公共施設は、再編・統合を含めた施設配置を検討し、活用されていない未利用地は、売却や貸付等の有効活用を進める方針を示した。

本市の最上位計画である「八街市総合計画2015」で掲げる将来都市像「ひと・まち・みどりが輝くヒューマンフィールドやちまた」の実現に向けては、自然、安全性、快適性、地域特性などに配慮したうえで、経営的な視点から公有財産の有効活用を様々な手法で検討・実行し、まちづくりと一体的に取り組む必要がある。

「八街市公有財産利活用基本方針」では、総合的なマネジメントによる公有財産の最適化を図り、効果的・効率的な企画・管理・活用を行うことで、持続可能な行財政運営を実現するため、市が保有する公有財産の利活用に関する基本的な方針を定めるものとする。

第2章 公有財産の定義

1. 財産管理の考え方

日本国憲法第94条及び地方財政法第8条の規定において、地方公共団体は、公共の福祉の増進のために、財産を適正かつ効率的に管理・運用する責務がある。

日本国憲法第94条	地方公共団体は、その財産を管理し、事務を処理し、及び行政を執行する機能を有し、法律の範囲内で条例を制定することができる。
地方財政法第8条	地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。

2. 公有財産の定義

地方自治法第237条第1項は、「この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。」と規定している。利活用方針では、公有財産のうち、不動産（土地、建物）を対象とし、行政財産及び普通財産についてその利活用に係る基本方針を定める。

財 産	公有財産 (地方自治法第238条 不動産・地上権等・特許権等)	行政財産	公用財産 (地方公共団体が使用する 庁舎など)
			公共用財産 (学校、道路など住民が一般的 に利用するもの)
		普通財産 (行政財産以外の一切の公有財産)	
	物品 (地方自治法第239条 動産で現金、公有財産、基金以外のもの)		
	債権 (地方自治法第240条 金銭の給付を目的とする地方公共団体の権利)		
	基金 (地方自治法第241条 条例により設置するもので、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するために設けるもの)		

[行政財産] これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。(地方自治法第238条の4)これに違反する行為は、無効とする。(第238条の4第6項)

[普通財産] これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。(地方自治法第238条の5)

第3章 公有財産利活用の基本方針

1. 公有財産の現状

八街市では、昭和40年代から平成初期にかけて、学校・市営住宅など多くの公共施設や、水道・橋りょうなどインフラ資産を整備してきた。現在、これらの施設の多くは、建設後30年以上が経過し、老朽化が進んでいる為、順次改修等に取り組んでいるが、その費用は更に膨大になることが予想される。

財政面において税収の減少、扶助費等の義務的経費の増加が見込まれる中で、将来的にすべての公共施設の維持・継続は極めて難しい状況にある。また、当市が保有する土地についても既に用途廃止、遊休化し、活用方針が未定な土地が多くあり、維持管理費の増加、保有リスクを考慮すると、今後は更に積極的な活用を図っていく必要がある。

今後の人口減少や少子高齢化の進行は避けられない。市が目指すべき行政運営の将来像を実現するためには、公有財産を経営資源として捉え、効率的・効果的に活用し運用する「資産経営」の視点を持つことが重要である。現状を踏まえ、公有財産利活用の基本方針を以下のとおり定めるものとする。

公有財産利活用の基本方針

公有財産を最大限活用し、財源確保に取り組む

・公有財産のうち、行政財産・普通財産の土地・建物において、これまで積極的な利活用は実行されていない。

・公有財産では、貸付、広告収入、公民連携の運営など様々な利活用の手法があるため、経営的な視点でそれらを検討し、実行することで財源を確保する。

未利用地の利活用を推進する

・公有財産を維持管理するためには、費用が発生する。限られた財源の中で、公有財産として未利用地を維持管理し続けることは、財政運営の支障となる。

・市が保有する未利用地は、将来的にどのような目的でいつ使用するのかを明確にする。また、将来的に使用されない未利用地は、貸付あるいは売却等による社会全体での活用を推進する。

・「八街市公有財産利活用民間提案制度」を設けることで、民間事業者、市民等による自由な発想に基づく提案を募集し、民間主導による利活用を図る。

公有財産利活用基本方針を推進するための体制を整える

・公有財産は、財産ごとに所管課があるが、その財産所管課のみで所管の財産を最大限に有効活用するのは難しい。

・所管課のみで活用を検討するのではなく、資産活用部門が統括し、利活用方針を積極的に推進することで、全庁的に取り組む体制を整える。

【土地】

(1) 保有土地の優先活用と新規取得の抑制

未利用地や施設の用途廃止に伴う跡地などの保有土地の活用を積極的に推進する。

また、土地の新規取得をできる限り抑制する。新規取得をする場合であっても、保有土地との交換の可能性を検討する。

(2) 最適な活用方法の選択

保有土地の活用にあたっては、取得や利用の経緯を踏まえ、将来の利用可能性など中長期的な視点、維持や活用のための新たな経費等を考慮して、最適な活用方法を選択する。条件に応じて、民間事業者との対話を実施するなど、正確・専門性・客観性の高い情報収集を行い、公募・入札時の不調リスク等を避ける取り組みを行う。

【建物】

「八街市公共施設等総合管理計画」に基づき、次のとおりとする。

(1) 長寿命化の推進

今後も引き続き活用していく公共施設等については、各個別施設計画をもとに、大規模改修時に長寿命化を併せて実施することで、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 予防保全への転換

損傷や故障の発生に伴い修繕を行う「事後保全」から、日常的・定期的な点検や診断により機能の低下の兆候を検出し、事前に使用不可能な状態を避けるために行う「予防保全」に転換を図る。

(3) 保有総量の適正化

人口動向や財政状況等を踏まえながら、施設の再配置に取り組み、施設の保有総量の適正化を図る。機能の複合化、施設の集約化、統廃合などにより、行政サービスの質と施設保有量のバランスを検討する。

【共通事項】

(1) 市民や民間事業者との連携

効率的・効果的な管理運営、サービスの向上を図るため、様々な手法を検討し、市民や民間事業者と連携を図る。

具体的な取り組みとしては、市民に対するアンケート調査や懇談会、民間事業者に対するサウンディング市場調査や民間提案制度による対話で意見を求める。

(2) まちづくりの観点

市の持続的な発展を可能とするために、一過性の財源調達ではなく、まちづくりと一体的に取り組むことを目的とする。公有財産の利活用の際には、市の総合計画や都市マスタープラン等の関連計画において目指す都市像の実現に資する利活用に取り組む。

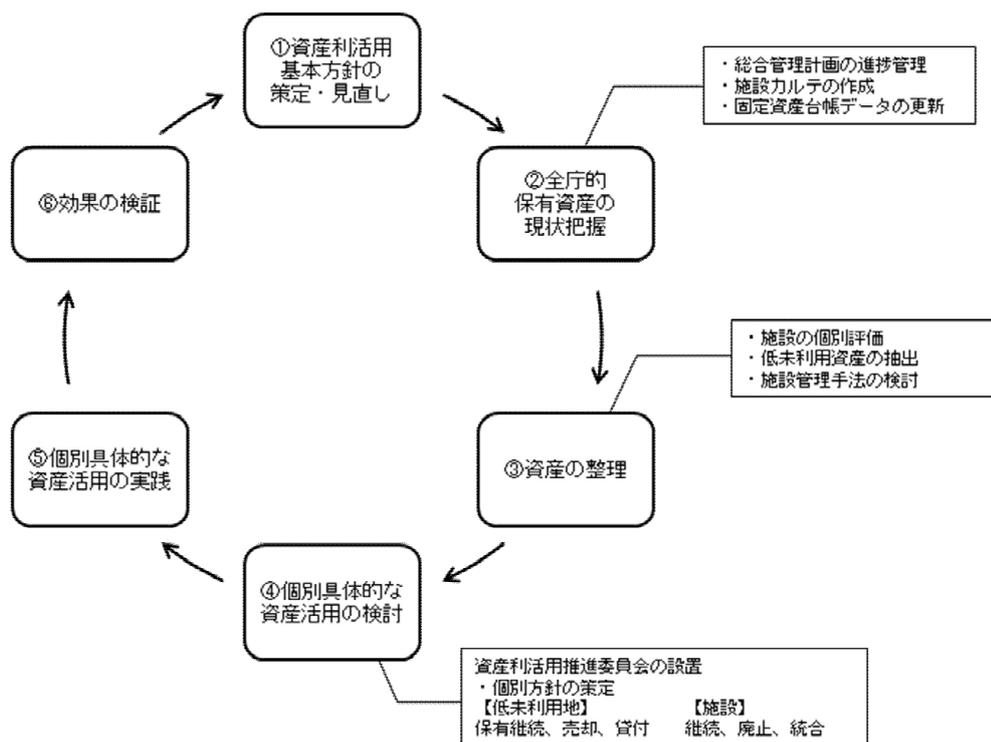
2. 公有財産利活用のフロー

今後の公有財産活用の推進は、次のフロー図で示すように①基本方針の策定から始まり、②では、市全体の保有資産の現状把握を実施する。その後、③で情報を分析し、資産の整理を行う。ここまですべて、財政課で行う。

④では、利活用検討委員会（後述：第5章）において、個別具体的な活用の検討を行い、建物の継続、廃止、統合等の方向性を審議する。また、低未利用地は、売却や貸付け等を含む有効活用の方向性を審議する。

⑤では、個別方針に基づき、長寿命化、総量縮減、売却、貸付けなど効率的運営に向けて、個別具体的な資産活用を市民や利用者の理解を得ながら実践（Do）する。

⑥の段階で、それまでの資産活用推進の効果の検証（Check）を行い、継続的な見直し・改善（Action）を図っていくことで、PDCAサイクルによるスパイラルアップを図る。



※低未利用の定義（既存の何らの用途に供されていない、若しくは利用の程度が本市における同一の用途又はこれに類する用途に供されている他の利用の程度に比して著しく劣っている状況）

第4章 公有財産の具体的な利活用の方法

公有財産を有効に利活用するために、公有財産の個別方針を定め、貸付け又は売却を進める場合には、これらの情報を市民等に公表することで、公平・公正な手続きのもと貸付け又は売却を行う。

1. 対象財産の選定・分類及び利活用方針案の作成

対象とする財産を選定し、評価を行った後、必要に応じて、関係課からのヒアリングや現地調査を行うとともに、取得や利用の経緯を踏まえ、分類整理を行った上で、利活用方針案を作成する。

(1) 分類方法

対象財産の分類にあたっては、市が継続して保有する必要性（公共性）と民間ニーズや市場価値等（市場性）による二軸によって分類整理する。

判断基準

①公共性が高い財産

- ・現時点で市の利用計画がある。
- ・現時点で市の利用計画はないが、将来、市で利用する可能性がある。など

②市場性が高い財産（民間需要が期待できる財産）

- ・建物の未利用期間が短いなど、軽微な修繕等での再利用が期待できる。
- ・八街市都市計画における都市計画区域内に位置する。 など

(2) 分類別の利活用方針案の作成

公共性及び市場性による分類を参考に、利活用方針案を作成する。

A. 公共性が高く、市場性が低い財産

市が継続保有することとし、具体的な利用計画がない場合には、用途変更のほか、公共施設の移転建替用地や一時貸付などでの利活用を検討する。

B. 公共性・市場性ともに高い財産

市が継続保有することとし、具体的な利用計画がない場合には、定期貸付や公民連携事業などでの利活用を検討する。

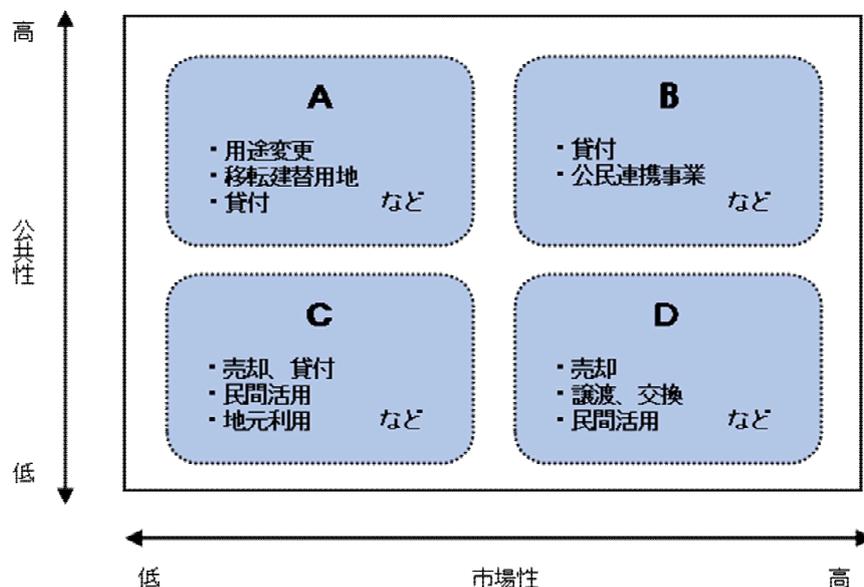
C. 公共性・市場性ともに低い財産

地元利用や貸付などでの利活用を検討する。民間提案制度を活用して、意見聴取を行い、利活用を推進する。未利用状態が継続する可能性が高いため、不法占拠等がされないよう、適正な維持管理に努める。

D. 公共性が低く、市場性が高い財産

市が継続保有する必要性が低いため、売却、譲渡等での利活用を検討する。民間提案制度を活用して、意見聴取を行い、利活用を推進する。

【公共性と市場性の評価軸による分類整理例】



2. PPP の取組みの推進、民間提案制度の導入

内閣府は、「PPP(※1)/PFI(※2)推進アクションプラン(令和2年7月17日改訂)」で、公的不動産を有効活用することでまちの賑わいを官民連携して創出し、地域の「価値」や住民満足度をより高めるとともに新たな投資やビジネス機会を創出することが重要であることを挙げた。公的不動産において、公民連携により、地方自治体の公的目的を最大限達成することを目指した PPP の取組みを推進している。

具体的な取組みについては、事業の検討段階で広く対外的に情報提供を行い、情報収集を目的とする「八街市公有財産利活用民間提案制度」(※3)、「サウンディング型市場調査」(※4)の実施等を通じて、対話により民間事業者等の意見や新たな提案の把握を行う。

本市が所有している未利用財産を民間事業者等に貸し付け、売却などによる収入の増加を図り、地域の価値や施設の利便性を高める事業を実施することで、市民サービスの向上に繋がるように努める。

※1 PPP : パブリック・プライベート・パートナーシップ (公民連携)

公民が連携して、民間資本やノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すこと。PFI は、PPP の代表的な手法の一つ。

※2 PFI : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ (民間資金を活用した社会資本整備)

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金、経営能力及び技術力を活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図ること。

※3 八街市公有財産利活用民間提案制度

市有財産について、民間事業者等の自由で創意工夫に富んだ利活用を行う提案を募集し、事業化に向けた検討を行う制度のこと。

※4 サウンディング型市場調査（民間事業者等との対話型市場調査）
公共施設や市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、民間事業者から幅広く意見・提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査のこと。

3. 貸付けによる活用

(1) 貸付けの対象資産と対象者

市が保有する資産で当面の間、利用予定のない資産及び売却が困難な資産については、個別方針に基づき、貸付けによる有効活用を図る。また、貸付けにあたっては、対象資産を公表し、平等な申込みの機会を確保するとともに、幅広く貸付けを行う。

(2) 貸付料

未利用資産の貸付料については、八街市財務規則第 235 条に基づき、個別資産ごとに定めるものとする。なお、貸付料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数等を考慮し、適正な価格とする。

八街市財務規則（平成 5 年 3 月 31 日規則第 14 号）

第 235 条 普通財産の貸付料の額は、別に定めるところによる。

4. 売却処分

(1) 多様な売却方法の導入

本市が保有する資産の中には、これまで使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもある。

資産の売却は、一般競争入札の方法によることが原則とされているが、その他にも多様な売却方法があり、それぞれの資産の実情に応じて、最適な売却方法を選択する。

また、インターネットを利用した売却手法についても、導入により円滑な活用が可能になるため、検討を進める。

(2) 売却価格

売却価格については、八街市財務規則第 245 条により、適正な時価とし、鑑定価格や固定資産税評価額等を基に決定する。なお、価格の決定にあたっては、財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考慮し、総合的に検討したうえで、客観的に適正な価格を決定し、資産の売却処分を行う。

八街市財務規則（平成 5 年 3 月 31 日規則第 14 号）

第 245 条 普通財産の売却価格及び交換差金は、適正な時価によるものとする。

5. 資産の保有継続

個別方針の検討において、将来的に市が利用するか否かの判断は、難しい状況もあるが、周辺の土地利用の状況などを鑑み、将来的な老朽化施設の移転改築など、新たな事業用地として利用可能な一定規模以上の土地は、継続的に保有することも想定する。

第5章 庁内検討体制

公有財産について、土地の所在・形状・立地条件、建物の建築年度・構造・規模などの実態調査を行い、個々の資産について将来的な必要性を検討し、下記の体制により個別方針を定め、資産の活用・処分等を進める。

なお、規模の大きい土地の利活用など、地域振興上、必要と認められる場合については、事前に市民からの意見聴取を行うとともに、外部有識者の意見等を参考に方針を決定する。

(1) 個別方針の検討体制

八街市公共施設等総合管理計画では、計画の推進及び進捗管理について、庁内検討委員会を継続的に設置し、総合的かつ計画的に進行管理を行うとしている。

これを踏まえ、市有地を含めた公有財産を多岐にわたる様々な視点から総合的に判断するため、庁内関係各課等で組織する「八街市公有財産利活用検討委員会」（以下、「利活用検討委員会」という）を設置する。

【利活用検討委員会の委員構成】

委員長：総務部長
副委員長：財政課長
委員：総務課長、企画政策課長、子育て支援課長、商工観光課長、道路河川課長 都市計画課長、教育総務課長、社会教育課長、その他案件に係る課長

また、利活用検討委員会の下に幹事会を設置し、(2)に掲げる事項を検討し、結果及びその経過を方針(案)としてまとめ、委員長に報告する。

【利活用検討委員会幹事会の委員構成】

幹事長：財政課長
委員：関係課長推薦及び自薦

(2) 委員会の検討事項

利活用検討委員会は、次に掲げる事項を検討する。

- ① 公有財産の現況調査に関すること。
- ② 公有財産の利用の方向性に関すること。
- ③ 公有財産の利用要望に関すること。
- ④ 公共施設等総合管理計画の進捗管理及び推進に関すること。
- ⑤ その他財産の利活用を図るうえで必要な事項。

(3) 個別方針に定める基本事項

利活用検討委員会は、公有財産について、次に掲げる事項の個別方針を策定し、状況に応じ、庁議にて報告する。

- ① 保有継続、売却処分、貸付け等の利活用の方向性に関する事項
- ② 保有を継続する場合の利活用の方向性に関する事項
- ③ 貸付けする場合の貸付方法に関する事項
- ④ 売却する場合の処分方法に関する事項
- ⑤ 民間提案制度利用に関する事項
- ⑥ その他資産の利活用を図るうえで必要な事項

(4) 個別方針の外部説明

個別方針策定段階で、状況に応じ、市民、議会への説明等が必要になる。その際は、財政課と財産所管課で連携を図り、対応を検討する。

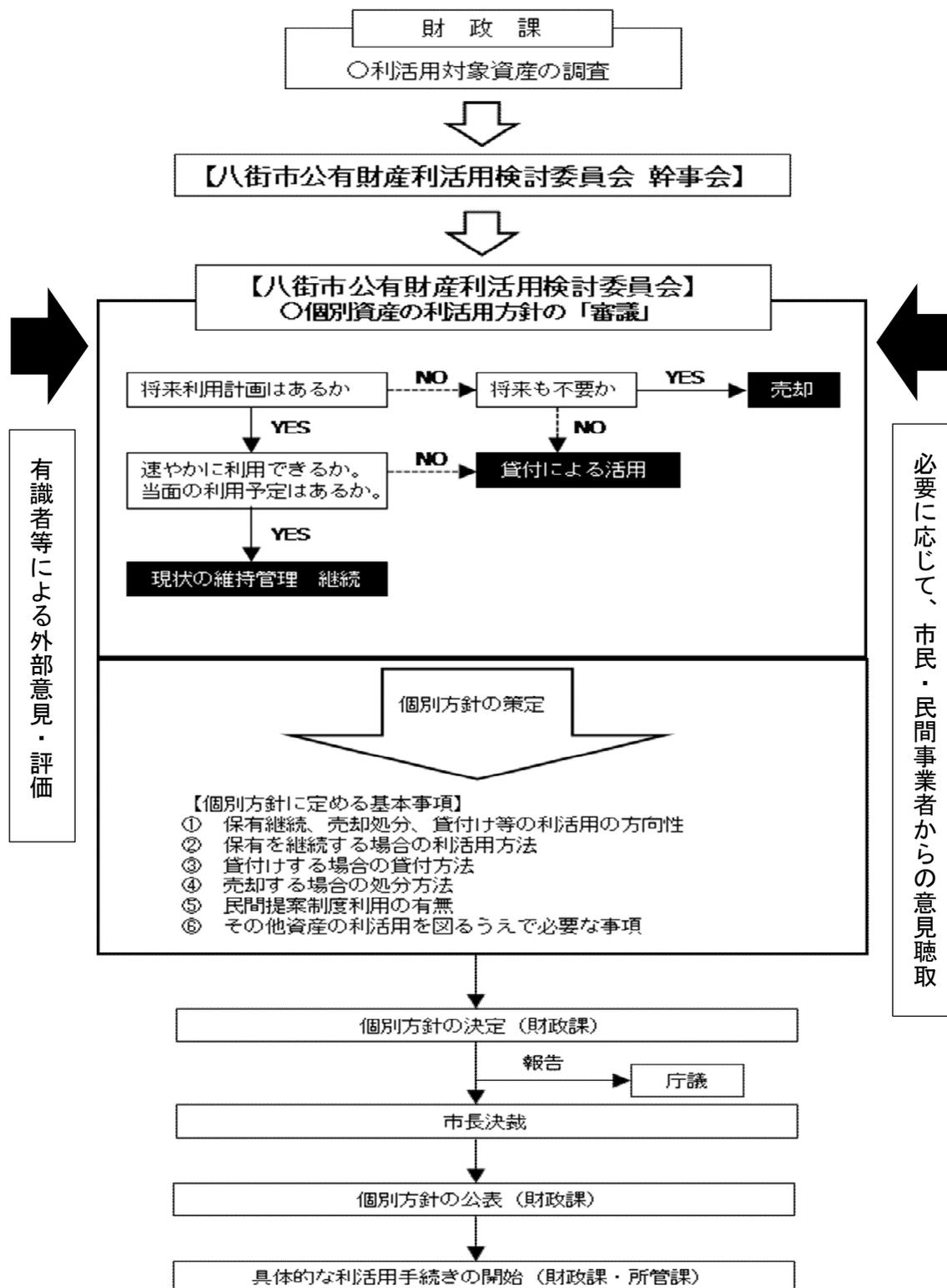
(5) 個別方針に伴う条例改正等

個別の公有財産利活用方針策定段階で、条例による規制、又は条例や規則がないために実行できない場合は、財政課と財産所管課で連携を図り、必要に応じて条例の改正又は新たな条例・規則を立案する。

(6) 事務局

利活用検討委員会及び幹事会の事務局は、総務部財政課が行うものとする。

【公有財産の利活用事務フロー】



八街市公有財産利活用基本方針

発行年月		令和3年9月
発行者		千葉県八街市 〒289-1192 千葉県八街市八街ほ35番地29 TEL;043-443-1117 https://www.city.yachimata.lg.jp/
編集		総務部 財政課 資産経営班