

# 酒田市未利用財産利活用基本方針

平成31年4月

酒田市

## 内容

1 策定の目的.....	1
2 背景と課題.....	1
(1) 財産有効活用の取組と成果.....	1
(2) 未利用財産の利活用に係る課題.....	3
3 財産利活用の基本原則.....	4
(1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表.....	4
(2) 不用財産の積極的な民間への売却.....	4
(3) 民間への貸付による有効活用.....	4
(4) まちづくり、地域活性化につながる利活用の推進.....	5
(5) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先.....	5
4 個別未利用財産の利活用の検討.....	6
(1) 検討の対象.....	6
(2) 検討の内容.....	6
(3) 個別未利用財産の活用(処分)の減額譲渡・減額貸付けについて.....	6
(4) 検討体制.....	6

本方針の対象とする「未利用財産」とは、市が保有する財産<土地・建物>のうち、使用されていない財産をいい、「利活用」とは、利用、貸付、売却等をいう。

## 1 策定の目的

---

人口減少・少子高齢社会の急激な進行は、本市の教育、福祉、産業等さまざまな分野に大きな影響を与えており、本市の財政状況は、税収の減少や社会保障費の増加はもちろん、普通交付税の段階的縮減もあいまって、今後も厳しい状況が続くものと見込まれます。

本市総合計画（平成30年度（2018年度）～2027年度）においては、目指すまちの姿を「賑わいも暮らしやすさも共に創る公益のまち酒田」とし、人口減少・少子高齢社会が抱える様々な課題を解決するには、市民と行政が協働して共に取り組むことを必要としています。

このような中、これまで以上に市有財産を効率的に運用し、かつ有効に活用していくためには、平成27年3月に策定した「酒田市公共施設適正化基本計画」に基づき、長期的な視点で、市有財産の適切な配置と規模につなげていく必要があり、このためには、市有財産の保有と利活用の状況が最適なものとなるように取り組んでいかなければなりません。しかしながら、学校や保育園等の廃止によって未利用となっている場合が多く、その利活用（処分）についての対応が求められています。

「酒田市未利用財産利活用方針」は、未利用財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、その利活用（処分）についての基本的な考え方を定めるとともに、広く市民に明らかにすることで、市民共有の財産の適正な管理と、公平、公正で透明性のある利活用を推進します。

## 2 背景と課題

---

### (1) 財産有効活用の取組と成果

本市が保有する財産（地方自治法第238条第1項で定める不動産（土地及び建物その他定着物）をいう。）は、公益に資する事業のために利用するとともに、貸付や売却等を行うことにより自主財源の確保を図るなど、本市の政策実現にとって重要な経営資源として捉え、市有財産の積極的な有効活用に取り組んできました。

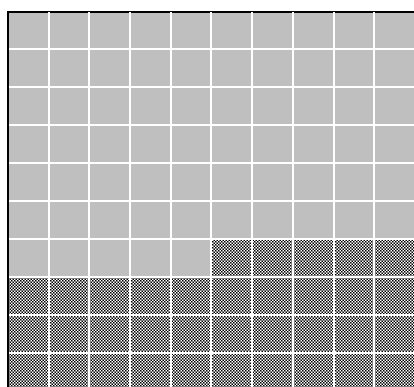
財産の売却については、合併以降に一般競争入札回数の増加や、先着順売払方式の導入、未利用地の公開、不動産業界との市有地媒介協定の締結など、売却促進に向けた取組を強化し、平成18年度から平成30年度までの13か年で、合計200件、約20.7万㎡、約10.1億円の売却実績を挙げました。

市の財産の保有状況（表1. 2. 3）を整理すると、未利用地のうち活用の可能性がある財産があることがわかっています。

表1 酒田市公有財産の保有状況(平成29年度末)

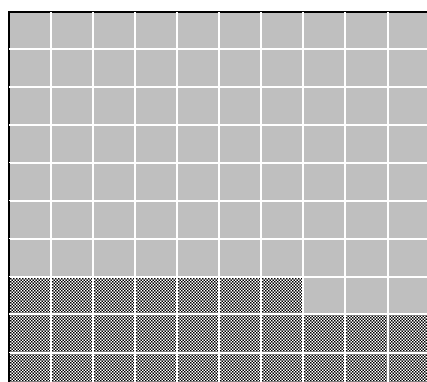
区分		土地 (㎡)	割合 (%)	建物 (㎡)	割合 (%)	
行政財産	本庁舎	9,460	0.06	15,376	3.18	
	その他の 行政機関	消防施設	41,638	0.28	3,847	0.80
		その他の施設	62,052	0.42	16,220	3.36
	公共用財産	学校	714,989	4.87	166,685	34.51
		公営住宅	92,158	0.63	52,016	10.77
		公園	1,641,038	11.17	877	0.18
		その他の施設	2,089,305	14.23	179,365	37.14
	山林	516,545	3.52	—	—	
行政財産計		5,167,185	35.18	434,386	89.94	
普通財産	山林	6,273,750	42.71	—	—	
	その他の普通財産	3,248,482	22.11	48,578	10.06	
	普通財産計	9,522,232	64.82	48,578	10.06	
合 計		14,689,417	100	482,964	100	

表2 普通財産(山林を除く土地)の面積の状況



事業予定地	13.01%
個人住宅貸付地	0.34%
自治会館敷地等貸付地	1.09%
保育園敷地等貸付地	1.27%
消防施設等貸付地	0.33%
官公庁、法人、団体等貸付地	46.93%
道水路等敷地	0.70%
緑地等敷地	1.36%
石碑、墓地等敷地	0.32%
未利用地	34.65%

表3 普通財産(未利用地)の面積の状況



活用可能財産	
宅地 (学校用地含む)	14.55%
雑種地	2.34%
活用困難財産	
原野	64.76%
山林	17.91%
田、畑	0.39%
公園、道水路	0.05%

## (2) 未利用財産の利活用に係る課題

### ① 未利用施設の維持管理業務と管理経費の増加

未利用施設の維持管理については、保安上、必要最低限の管理（警備保障、環境整備等）が必要であり、施設を維持していただくだけでも、管理経費の負担があるとともに、維持管理業務にあたる職員の負担にもつながっています。

### ② 用途廃止した施設の除却

用途廃止した施設のうち、老朽化した施設については、除却する方向ですが、厳しい財政状況のもとでは除却費用の予算措置が困難であり、実態としてそのまま保有している施設があります。

### ③ 公益的、公共的目的に限定した普通財産の貸付（営利利用等への貸付拡大）

減額・無償貸付にあっては、公共的団体による公共的目的のために限られているため、高額な賃借料等がネックとなり民間企業等による有効活用が進んでいません。しかしながら、未利用財産の経常的な維持管理経費の財政負担が発生することから、公益的、公共的目的に限らず、利活用の拡大に努める必要があります。

### ④ 適正な価格と民間需要

土地の売却については、土地の境界が未確定の場合や、事前に排水路や道路など周辺環境整備の必要な場合があり、売却までに相当の経費と準備期間が必要です。また、施設の売却については、施設自体の価値としての残存価格は有していても、その立地条件や用途などの個別条件によっては、民間需要がなく売却できずに、維持管理経費や除却費などの財政負担のみが残ることも想定されます。

このため、売買価格の決定にあたっては、財産価値のみに限定して決定するのではなく、民間需要や、財産の個別条件を総合的に判断して売却を進める必要があります。

### ⑤ 財政状況と未利用財産に対する認識

市が保有する財産には、固定資産税が課されないことから、財産の保有に対するコスト意識が低い状況にあります。一層厳しさを増す財政状況のもと、成果を重視した行政運営や、コスト意識を向上させ、財産管理においても、単に市の財産として保有し、遊休化させるのではなく、財産有効活用に対する意識を向上させる必要があります。

### 3 財産利活用の基本原則

市有財産（土地や建物など）は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための財産であり、市民共有の財産です。市が行政目的で公共の福祉のために活用することが求められていますが、時代の経過等により、行政目的がなくなり、将来的な利活用が定められていない財産である未利用財産については、維持管理経費の節減や、住民サービスの財源確保の上からも、貸付や売却処分等による積極的な有効活用が必要です。

また、住宅利用や商業利用が可能であるにも関わらず、十分に活用されていない未利用地・低利用地は、周辺地域の良好な発展に寄与しないため、地域活性化の観点からも決して望ましいものとは言えません。

そのため、次の基本原則を定め、より一層の財産有効活用に努めていくこととします。

- (1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表
- (2) 不用財産の積極的な民間への売却
- (3) 民間への貸付による有効活用
- (4) まちづくり、地域活性化につながる利活用の推進
- (5) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

#### (1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表

市有財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、同時に利活用の方策を検討します。また、既存の未利用財産については、出来る限り早期に有効活用を図るため、対象地の優先基準を定め、順次利活用の方向性を検討します。

さらに、市民への未利用財産に関する情報を積極的に公表することにより、公平、公正な財産の活用と処分を進め、民間による利活用の拡大を図ります。

#### (2) 不用財産の積極的な民間への売却

市として将来的に利用する計画がなく、市の財産としても保有する必要のない財産（もしくは、当面利用計画がない場合であっても、財産の状況から、将来的に市が保有することが望ましいと判断される財産以外の財産）については、積極的に民間に売却（処分）することとし、売買価格の決定については、民間需要や、財産の個別条件を総合的に判断し、民間による利活用を促します。

#### (3) 民間への貸付による有効活用

市として将来的に利用する計画がある場合であっても、当面の間、使用予定のない財産については、民間等への貸付による財産の有効活用を図ります。民間の需要が無いために売却が困難な財産についても、貸付により活用を図るものとします。

また、貸付可能な財産の公表など、公平、公正な手続きを前提として、公益性のある利用目的には限らず、幅広く、貸付を認め、積極的な利活用を推進します。

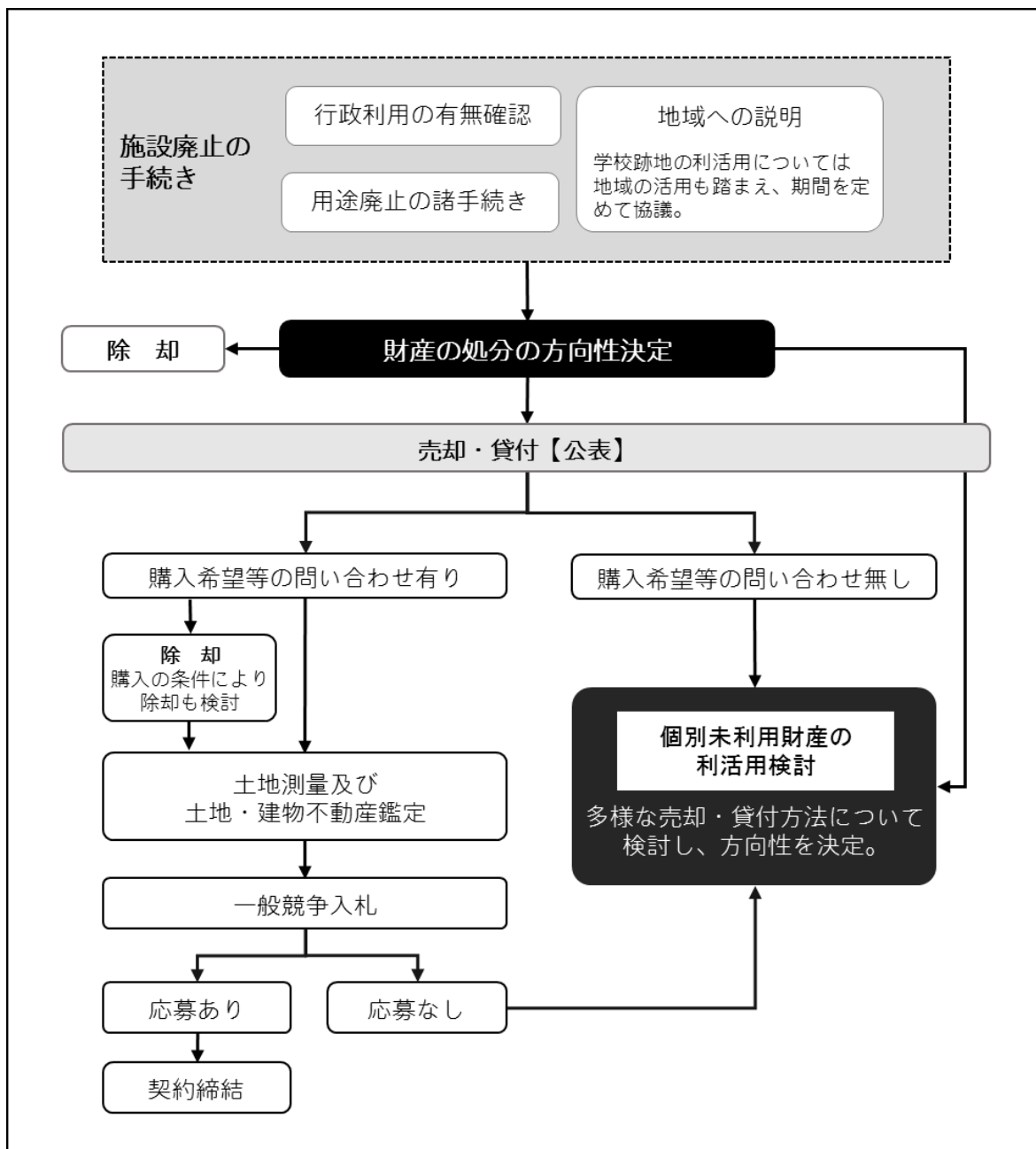
#### (4) まちづくり、地域活性化につながる利活用の推進

今後のまちづくりのあり方を検討する中で、それぞれの地域の状況等を鑑み、早期の利活用が必要な財産、または利活用が地域の活性化につながると見込まれる財産については、その内容等を踏まえた上で民間への減額譲渡・減額貸付けによる利活用も検討します。

#### (5) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

公共団体等により公共の用に利用が予定される場合には、上記(2)、(3)、(4)に優先し、譲与、又は貸付を行うものとします。

未利用財産の処分（売却・貸付）のフロー図



## 4 個別未利用財産の利活用の検討

---

未利用財産については、前項の「財産利活用の基本原則」を踏まえ、民間による利活用（売却・貸付）を推進しますが、利活用が難しい施設及び利用計画が定められていない未利用財産については、土地の所在、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、個々の財産について、行政上の将来的な必要性を総合的に検討し、活用（処分）に努めるものとします。

### （１）検討の対象

対象となる財産は、利活用重要度（※）の高いものを優先的に選定します。すでに遊休化した未利用財産については、一括で処理することは困難であるため、原則として、次に掲げる財産を優先し、順次処理します。

- ① 地域振興や周辺環境保全上、早期の利活用が必要な財産
- ② 一定の規模、条件等が満たされ、民間事業者の需要が期待される財産
- ③ 市民等から払下げ、または貸付けの申出がある財産
- ④ 市の事業推進上、優先的に処理すべき財産

※ 財産の特徴（用途用件）、規模等（面積用件）で判断する。

### （２）検討の内容

実効性のある未利用財産の利活用を推進するため、次の事項について検討するものとします。

- ① 市としての保有継続（貸付け）、売却処分の方向
- ② まちづくり、地域活性化に資する利活用
- ③ 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- ④ その他、利活用（処分）に向けた必要事項（減額譲渡、減額貸付け）

### （３）個別未利用財産の活用（処分）の減額譲渡・減額貸付けについて

個別未利用財産の活用（処分）について、適正な価格を下回る場合については、議会の議決を経た上で手続きを行います。

### （４）検討体制

個別未利用財産の利活用については、多岐に渡る様々な観点から総合的に判断するため、市内の各部で組織する「酒田市公共施設経営検討委員会」（以下、「経営検討委員会」。）で決定します。

個別具体的な活用方法については、必要に応じて関係課長会、ワーキンググループを設置し、経営検討委員会の下にある幹事会で検討し、検討結果を経営検討委員会において決定するものとします。



○酒田市公共施設経営検討委員会設置要綱

(平成 30 年 6 月 1 日訓令第 52 号)

改正 平成 31 年 3 月 22 日訓令第 5 号 令和 3 年 3 月 8 日訓令第 3 号

(設置)

第 1 条 公共施設の適正化をより一層推進するため、酒田市公共施設経営検討委員会  
(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項を調査及び審議する。

- (1) 公共施設適正化アクションプランの作成に関すること。
- (2) 公共施設の総量の適正化に関すること。
- (3) 公共施設の長寿命化に関すること。
- (4) 遊休資産の利活用に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、公共施設の適正化に関すること。

2 委員会の審議は、庁議の審議に代えるものとする。

(委員会の組織)

第 3 条 委員会は、次に掲げる職にある者で組織する。

- (1) 市長
- (2) 副市長
- (3) 総務部長
- (4) 企画部長
- (5) 教育次長
- (6) 前各号に掲げる者のほか、委員長が必要と認める者

2 委員会の委員長は市長、副委員長は副市長をもって充てる。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委員会の会議)

第 4 条 委員会は、委員長が必要に応じて招集し、委員長が議長となる。

2 委員長は、必要があるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴取することができる。

(幹事会)

第 5 条 委員会に幹事会を置き、幹事は次に掲げる職にある者で組織する。

- (1) 総務部長
- (2) 企画部長
- (3) 教育次長
- (4) 財政課長

(5) 企画調整課長

(6) 建築課長

(7) 企画管理課長

(8) 前各号に掲げる者のほか、幹事長が必要と認める者

2 幹事会の幹事長は総務部長、副幹事長は企画部長をもって充てる。

3 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故があるとき、又は幹事長が欠けたときは、その職務を代理する。

(幹事会の会議)

第6条 幹事長は、必要に応じて幹事を招集し、事務を処理させることができる。

2 幹事長は、必要があるときは、幹事以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴取することができる。

3 幹事長は、幹事会の結果を委員長に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部総務課において処理する。

(その他)

第8条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成30年6月1日から施行する。

附 則(平成31年3月22日訓令第5号)

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和3年3月8日訓令第3号)

この訓令は、令和3年4月1日から施行する。