

大東市市有財産（公有財産）
利活用基本方針



平成28年12月8日

大東市

—目次—

1. 目的	1
2. 市有財産（公有財産）の分類について	2
3. 市有財産（公有財産）の現状と課題	3
4. 市有財産（公有財産）の取扱い方針について	4
(1) 財産活用の視点から	4
(2) 財産の適正取扱の視点から	4
(3) 貸付と売却について	4
(4) 新たな市有財産（公有財産）の取得について	4
【市有財産（公有財産）の重点政策方針】	6
5. 取得、管理、処分の具体的な方法について	7
(1) 取得について	7
(2) 管理について	7
(ア) 行政財産の管理について	7
(イ) 普通財産の管理について	7
(3) 処分について	8
6. 貸付や処分の取扱いについて	9
(1) 価格設定について	9
(ア) 貸付について.....	9
(イ) 処分について.....	10
(2) 貸付や処分の相手方の決定について.....	10
7. 市有財産（公有財産）の利活用における大東市の責務	12



1. 目的

大東市では、平成16年度に「大東市行財政改革プラン」を、平成22年度には「大東市行財政改革プランⅡ」を、平成27年7月には「大東市行政経営改革指針」を策定し、安定かつ健全な行財政運営を進めてきました。また、人口流入アクションプラン、「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」について早期に策定し、積極的に取り組むことにより、人口流出や少子高齢化をくい止めるべく、魅力的なまちづくりを推進しています。

一方、インフラを更新する時期の到来や、行政に対する住民ニーズの多様化、社会保障費の増大といった歳出の増加が見込まれ、景気動向によっては一層の厳しい財政状況が予想されます。

今後、大東市がまちとしての機能を維持し、発展していくためには、人口増加につながる様々な施策に取り組むとともに、限られた財源や市有財産（公有財産）をいかに有効かつ効果的に利活用できるかが重要となります。

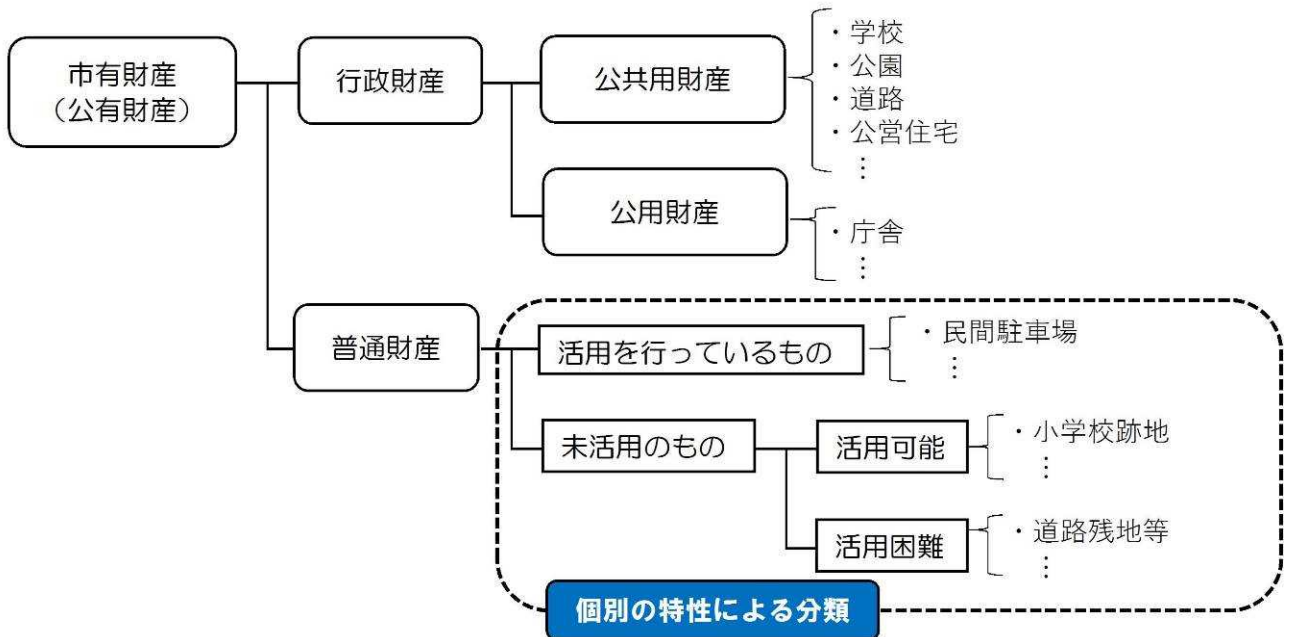
地方自治法第2条第14項で定められているとおり、大東市は最少の経費で最大の効果を挙げるために財務（維持運営経費といった長期的視点を含む）、品質（安全性、快適性等）、供給（適切な時期に最適量を利活用する）面で必要な措置をとらねばなりません。

この『大東市市有財産（公有財産）利活用基本方針』では、利活用する財産として不動産について着目し、公共の福祉の増進に寄与することは当然の前提条件とした上で、最大の効果・効用を得るために市有財産（公有財産）の取得、管理、処分に関する基本方針を定めます。



大東市役所

2. 市有財産（公有財産）の分類について



市有財産（公有財産）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。

行政財産は、公用または公共用に供し、または供することと決定した財産であり、直接特定の行政目的に供されるものであるため、原則的には貸付は制限され、売却はできません。

一方、普通財産は、行政財産以外は一切の財産と規定され、行政目的として直接利用しておらず、民間と同等の立場で管理し、所有する財産を指します。

大東市では様々な形態の普通財産を有しています。なかには現状のまま利活用できそうなものもあれば、道路残地のように単独での利活用方策が限定されるものもあります。

山間地域の普通財産には、降雨時の保水効果による土砂災害の防止や、自然保護、景観保全といった一面を持ち、また利用することについて法律上のハードルがある場所も存在します。

これらのことより、今後利活用を推進するに際しては、財産の特性や性質、その他の条件を見極め、それぞれに適切に対応した方策を進めて行くことが重要となります。

3. 市有財産（公有財産）の現状と課題

市有財産（公有財産）は市民ニーズのために利活用できることが最も有効であることは言うまでもありません。しかし将来の景気動向が不透明な中で、多額の投資を伴う利活用は困難となっています。

その結果、遊休地化が進み、以下のような課題が生じています。

第一に、費用面での課題です。利活用が進まない遊休地は草刈等をはじめとする維持管理費用が継続的に必要となります。また、民有地であれば得られるであろう固定資産税を逸してしまっているという現状もあります。

第二に、職員意識の課題です。固定資産税等が非課税であるため、民間企業に比べ、保有に対するコスト意識が低くなりがちです。利活用しないことで生じる様々な逸失利益に対する危機感が薄れ、状況改善がさらに遅れることが懸念されます。

第三に、遊休地が存在する地域への影響です。遊休地が広がることによる、景観の悪化や地域活性化への阻害といった悪影響が生じています。

普通財産について利用形態で見た場合、①長期貸付②暫定的な短期貸付③未利用・未活用に、また、利用内容で見た場合は、①公益性のあるもの②公益性のないものに区分されます。

普通財産の適切な利活用を推進することにより、現状で発生している弊害を取り除き、市民サービスの向上や歳入の増加、地域の活性化等に貢献することが重要となります。

行政財産についても、高度成長期に増大した公共建築物の機能を維持し、更新し続けることは困難であると予測されるなか、維持管理費用を抑制しつつ、市民サービスを維持、向上させねばなりません。

そのため、民間活力を利用した公共施設の設置運営、行政財産の「余裕がある部分」にて「その用途又は目的を妨げない限度において」積極的な貸付（目的外使用を含む。）を行うことによる相対的な維持管理費用の低減を進めるなどといった取組みが、一層必要とされます。

市民の皆さんが安心して過ごせるまちづくりを継続して進めるためにも、行政が担ってきた市有財産（公有財産）の設置、運営、維持管理において、従来の概念にとらわれない積極的な利活用が求められます。

4. 市有財産（公有財産）の取扱い方針について

市有財産（公有財産）について、常に有効活用を促進するため、取得、管理、処分する場合に熟慮すべき取扱い方針を下記のとおりとします。

（1）財産活用の視点から

市有財産（公有財産）の取得、管理、処分における取扱いは、公共の利益に寄与するかどうかを第一に考えます。

具体的には次の2点とします。

- ① 市民全体の利益に最も寄与する取得、管理、処分であるのか。
- ② 総合計画、総合戦略、立地適正化計画といった「行政計画」を始めとする政策・施策に沿った取得、管理、処分であるのか。

（2）財産の適正取扱の視点から

取得・処分については、「適正な価格」で「適正な量」を「適正な時期」に行わねばなりません。

管理については、行政が直接的に担うべきものを除き、民間活力の導入を検討します。特に市有財産（公有財産）を利活用する際は、行政財産のみならず普通財産を公益貸付^{※1}したり、公益売却^{※2}したりすることによって、地域の活性化に寄与するような取組みを進めます。併せて、「適正な価格での委託」または「適正な価格での貸付」を行うことにより、市有財産（公有財産）の適切かつ公平な管理に努めます。

（3）貸付と売却について

保有する市有財産（公有財産）において、行政計画等に予定が無く、大東市や民間による管理運営にも適さず不要であると判断した場合、単純貸付^{※3}や単純売却^{※4}を進めます。

（4）新たな市有財産（公有財産）の取得について

経費を伴う市有財産（公有財産）の取得については必要最小限にとどめます。

※1 公益貸付

ここでいう公益貸付とは、公益性のある使用がなされることを前提とした貸付を指す。貸付後に公益に寄与する利用が前提となるため、契約時にその旨を明記するとともに、その利用状況が逸脱した場合は貸付契約を解除する条項を設けるなど、公益への寄与に実効性のあるものとしなければならない。特に土地貸付の場合、契約の相手方が貸付後に建物を建設した場合は撤去費用の負担などが生じる事態も発生するため、その契約内容と動向には細心の注意を払わねばならない。

※2 公益売却

ここでいう公益売却とは、公益性のある使用がなされることを前提とした売却処分を指す。処分後に公益に寄与する利用が前提となるため、処分時には契約上にその旨を明記するとともに、その利用状況が逸脱した場合は買戻特約による返却や売買契約を解除する条項を設けるなど、公益への寄与に実効性のあるものとしなければならない。特に土地処分の場合、契約の相手方が貸付後に建物を建設していた場合は撤去費用の負担が生じたり、転売の場合は善意の第三者に対抗できない事態となることも想定されるため、その契約内容と動向には細心の注意を払わねばならない。

※3 単純貸付

ここでいう単純貸付とは、利用方法を指定しない貸付、すなわち土地活用に公益性を有しないものを指す。

※4 単純売却

ここでいう単純売却とは、利用方法を指定しない売却、すなわち土地活用に公益性を有しないものを指す。



保健医療福祉センター



総合文化センター



市民体育館



いいもりぷらざ

【市有財産（公有財産）の重点政策方針】

大東市の市有財産（公有財産）について、前段の取扱い方針を踏まえつつ、政策的な活用方針について下記の通り定めます。

市有財産（公有財産）の利活用については、公が直接的に運営するものや民間の力を借りて事業を行うものなど様々な手法がありますが、まずは原則として公益に寄与するものを第一に企画することを、政策方針とします。

現在、長引く景気低迷、少子高齢化やそれに伴う社会保障費の増大といった社会情勢の変化はとどまることなく、その増大する財政負担は大東市を含めた多くの自治体の共通の課題でもあります。従来の、スリム化を目指すことに代表される行財政改革の手法ではそれらの課題に対応することは既に限界が生じています。大東市が地域間競争に打ち勝つまちになることが、今後の自治体の生き残りに必要な絶対的条件となる中で、いかにして手持ちの財産を有効に活用し、魅力あふれるまちとして人を引き付け、発展をし続けていくか。唯一無二の存在となるまちづくりを進めることが、大東市の将来を形作る上で不可欠となります。

一方で、大東市が全ての市有財産（公有財産）に対して独創性あるアイデアを用い、行政財産に税金を投入し活用することには限界があります。

そこで、これから新たに取り組む視点として、普通財産の利活用に民間活力の導入を図ることについても政策方針とします。民間が有する優れたアイデアやノウハウを活かす場を提供するのみならず、民間資本の導入を積極的に推進する仕組みづくりを行うことにより、民間ならではの自由な発想に基づく、従来の行政手法では生み出せなかった豊かな市民サービスの創出と、継続的な財政運営ができる行政を築いていきます。同時に、民間による創意工夫は魅力あるまちづくりの一翼を担うこととなり、大東市への人口流入の呼び水となることが期待されます。

5. 取得、管理、処分の具体的な方法について

前記の取り扱い方針を受け、実際に取得、管理、処分を進める際に考慮すべき具体的な内容や方法を、下記のとおりとします。

(1) 取得について

取得については、

- ① 事業検討段階で、既存ストックの活用や複合化といった取得以外の代替策が取れないか、また、新たに取得せねば事業が遂行できないかを検証します。
- ② 取得目的を明確にし、適正額かつ必要最小限の取得にとどめます。
- ③ 事業の終了や変更により生じた残地等の不要部分については、適切な維持管理を行うとともに可能な限り速やかに処分を進め、維持管理費用を最小限に抑えます。
- ④ 購入費用については、可能な限り交付金・補助金等の活用を前提とします。

(2) 管理について

(ア) 行政財産の管理について

- ① 財務、品質、供給面、つまり維持管理費用、運営費用、安全性、快適性、需要状況等について、常に注意を払い、適切な維持管理を行います。
- ② 利用中の行政財産であっても、空きスペースがある場合、その部分についても法の許す範囲内で積極的に利活用を進めます。
- ③ 大東市が直接的に管理運営を行わねばならないものなのか、民間事業者が担うことができないのかを検討します。管理方法については指定管理者の導入をはじめ、積極的な民間活力の導入を進め、最小の費用で最大の効果を挙げる手法を選択します。

(イ) 普通財産の管理について

- ① (行政財産の管理と同様に) 財務、品質、供給面、つまり維持管理費用、運営費用、安全性、快適



性、需要状況等について、常に注意を払い、適切な維持管理を行います。

② 大東市の事業に供する予定がある場合、事業開始までの空白期間は、民間への貸付を行うことにより、積極的に歳入確保等に努めます。

③ 民間へ貸し付け、公益性のある事業実施を行うこと（**公益貸付**）ができないか、検討します。

例：遊休地を、民間事業者に駐輪場の用途に限定して貸し付ける
空き施設を、児童福祉施設に用途を限定して貸し付ける など

④ 公益貸付ができない場合で、かつ歳入が見込まれる、または市街地などで将来性が高いと判断した普通財産は**単純貸付**を行います。（**単純貸付**）

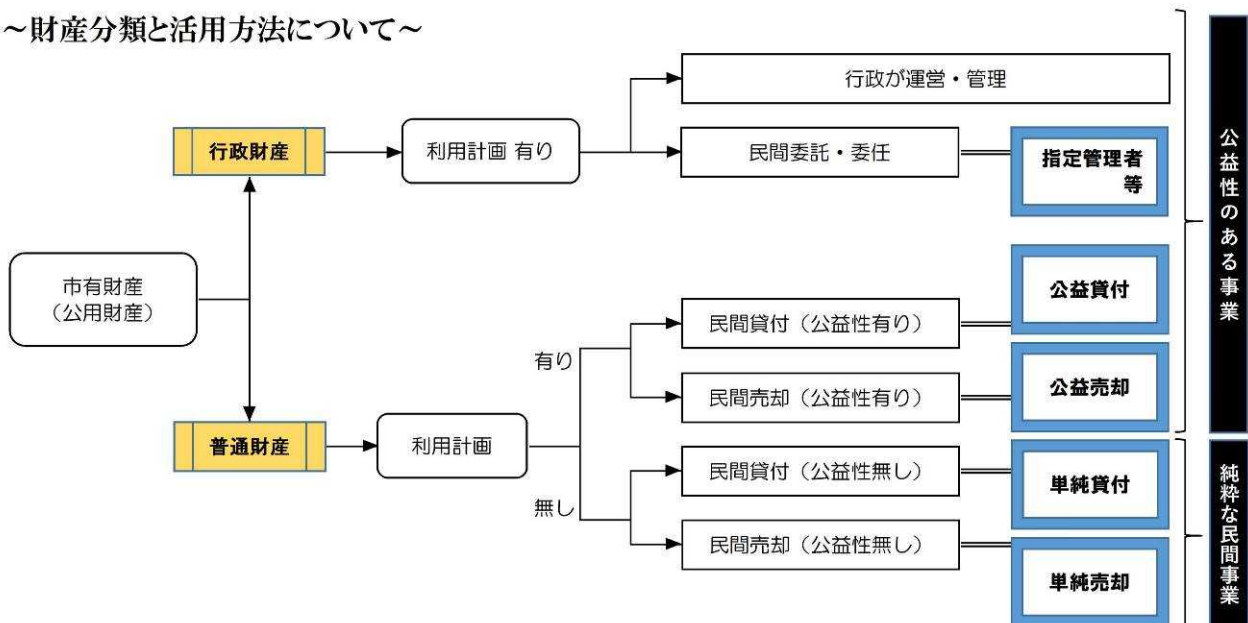
(3) 処分について

大東市が管理を行うことが適切かどうかを検討し、市の管理に適さないと判断した場合は処分を検討します。処分をする際には、公益性を持つ処分ができないかを検討します。具体的には下記のとおりとします。

① 大東市の重要施策を実行するに際し、処分を行うことにより、その施策がより効果的に展開できる場合。（**公益売却**）

② 公益貸付ができず、単純貸付にも適さず、将来的に大東市が保有する理由が無いと判断した場合。（**単純売却**）

～財産分類と活用方法について～



6. 貸付や処分の取扱いについて

市有財産（公有財産）について、大東市が保有する財産であるとともに、市民に託されている貴重な財産であるという当然の認識のもと、貸付や処分の取扱いについては細心の注意を払う必要があります。同時に、積極的に貸し出しや処分を進めて、資産の有効活用を促進していかねばなりません。以下に、利活用推進のために用いる手法について示します。

（1）価格設定について

（ア）貸付について

貸付料については、大東市公有財産規則第21条により、

「公有財産台帳に登載された価格とする。ただし、当該価格により難しい場合は、財産管理主管課長と協議のうえ、近傍類地の価格等に比準して算定した価格によるものとする。」

と規定されています。大東市が保有する市有財産（公有財産）は、全て市民の財産であるという認識の下、公平公正な価格設定を行うため、貸付料については公有財産台帳記載価格、または鑑定価格に応じた実勢価格^{※5}であることを原則とします。ただし、客観性・公平性に基ついて近傍類地の価格に比準した算出額（路線価や公示地価を基礎とする一定の客観性を担保した実勢価格）に準じた価格を用いることも可能とします。

また、「地方自治法第96条第1項第6号に基づく議会の議決」を得た場合、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（以下、「条例」とする）の規定に基づく場合は、貸付料が実勢価格を下回ることを可能とします。

具体的には、条例第4条で、

- （1） 国または他の地方公共団体その他公共団体もしくは公共的団体において公用もしくは公共用または公益事業の用に供するとき。
- （2） 地震、火災、水害等の災害により普通財産および行政財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供し難いと認めるとき。

と規定されているとおりであり、特に公共団体や公共的団体に適用する場合には、類似団体との公平性や金額の妥当性について、細心の注意を払わねばなりま

せん。

※5 鑑定価格に応じた実勢価格

入札による落札額が、実勢価格に準じた設定額を上回ることを妨げるものではない。

(イ) 処分について

処分額については鑑定価格に応じた実勢価格とします。

なお、広大な土地や建物、また高額になると予想される物件については一層精緻な価格設定を行う必要があるため、必ず2社以上の鑑定価格に応じた実勢価格による処分額であることとします。狭小な土地建物や、相手方が6.(2)⑤で示す特別の縁故者の場合については、近傍類地の価格に比準した算出額に準じた処分額とすることを認めるものとします。

また、実勢価格を下回ることを可能とする場合については、上記(ア)貸付についての場合と同じくとします。

(2) 貸付や処分の相手方の決定について

売却や貸付における相手方の決定方法については、競争入札によるものとします。

なお、大東市の施策として公益・公共的に特に必要とされる場合で、客観的な公平性が担保され、随意契約による決定が、その目的遂行に最も有効な選択手段である場合は随意契約により相手方を決定できることとします。

また、施策や事業手法といったアイデアや事例について広く民間事業者から募る必要がある場合には、公募型プロポーザル方式などの選定方法により相手方を決定することとします。

具体的な随意契約により決定するための要件は下記に該当するものとします。

- ① 国及び地方公共団体において、公用または公共の用に供するとき。
- ② 公益・公共の事業の用に供する場合で、特に大東市の重点施策として必要と認められるとき。
- ③ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- ④ 一旦、入札で不落札となった後に、再度売却や貸付を行うとき。
- ⑤ 次に掲げる特別の縁故者があるとき。

- ア. 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。
- イ. 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売払うとき。
- ウ. 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難と思われる土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を、隣接所有者または隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。

⑥ その他、公共事業の推進を図る上で、特に市長が認めた場合。

従来の画一的な手法では、その不動産が持つ特性（形状や利便性等）により、買い手や借り手が付かないこともありました。今後は、現在未活用となっている各々の市有財産（公有財産）の特性や現状に即し、柔軟な手法を用いることで適正な価格や相手方の決定を可能とします。

市有財産（公有財産）は市民に託された財産であるという当然の認識と公平公正の原則を堅持しつつ、現在未利用となっている市民の貴重な財産を、貸付や処分といった利活用を活発化させることにより、一層の市民サービスの向上と歳入増加に寄与させていきます。

7. 市有財産（公有財産）の利活用における大東市の責務

市有財産（公有財産）の利活用については、適切かつ積極的に推進しなければなりません。事業所管課は、

- ① 取得目的を明確にして、適正額かつ必要最小限の取得にとどめます。（再掲）
- ② 事業の終了や変更により生じた残地等の不要部分については、適切な維持管理を行うとともに可能な限り速やかに処分を進め、維持管理費用を最小限に抑えます。（再掲）
- ③ 利活用内容が大東市の施策と乖離することのないよう、適切な維持管理や公益貸付・公益売却後の経過確認を確実に行います。また、大東市の施策から乖離した際には適切な対応を行います。

これらを徹底して遵守し、新たな遊休地を生み出すことを防ぎます。同時に、現在保有する市有財産（公有財産）についても利活用を推進することにより、新たな価値を創造していきます。



印刷物番号

28 - 58