

# 大東市市有財産利活用基本方針

平成 2 8 年 1 2 月（初版）

令和 8 年 3 月（改訂）



大 東 市

# — 目次 —

1. 目的	1
2. 市有財産の分類	2
3. 市有財産の現状と課題	2
4. 市有財産(普通財産・行政財産)の基本的な考え方	3
「普通財産」及び「用途廃止を行う行政財産」の重点方針	5
5. 取得、管理、処分の具体的な方法	6
普通財産	6
行政財産	7
6. 貸付や売却の取扱い	7
(1) 価格設定	7
(ア) 貸付	7
(イ) 売却	8
(2) 貸付や売却の相手方の決定	8
7. 庁内連携体制	9
【検討フロー図】	10

## (用語の定義)

取得：物や権利を新たに入手すること。

管理：取得した物や権利を適切に維持・運用・保全すること。

処分：所有している物や権利を手放す行為全般（売却、交換、譲与等）。

売却：有償で物や権利を手放す行為。※処分の一部

用途廃止：行政財産について、その用途を廃止し普通財産にすること。

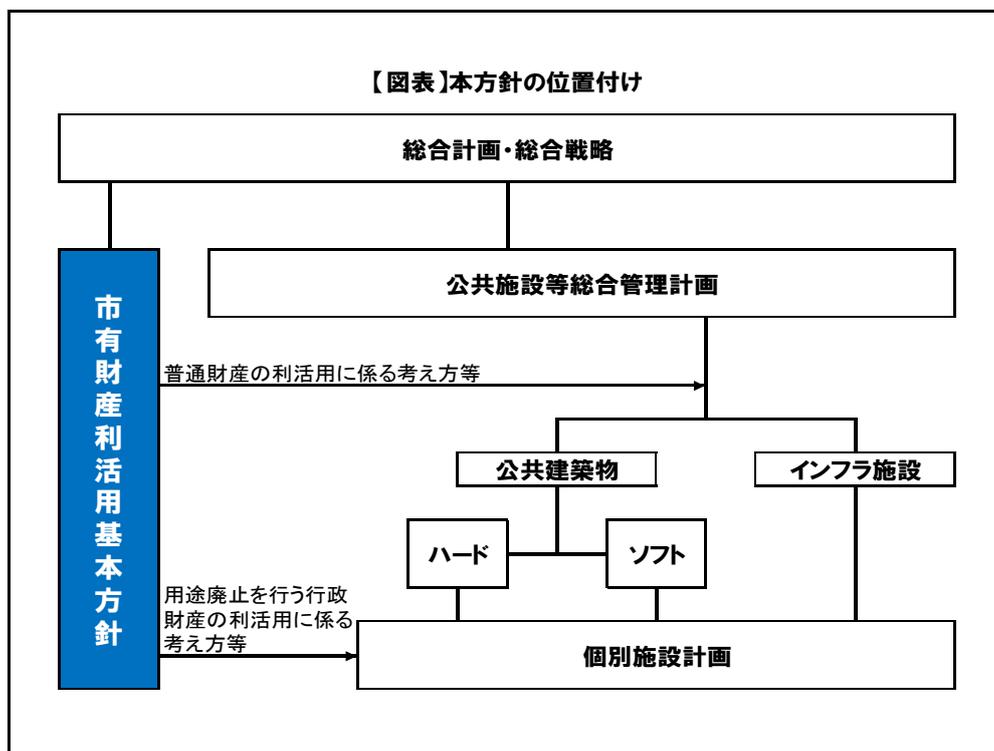
# 1. 目的

本市は、市有財産の中でも特に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、最大の効果・効用を得るために市有財産の取得、管理及び処分に関する方針として、平成28年12月に「大東市市有財産利活用基本方針」を策定し、未利用財産の売却、貸付等による利活用を推進し、財源の確保に努めてきたところです。

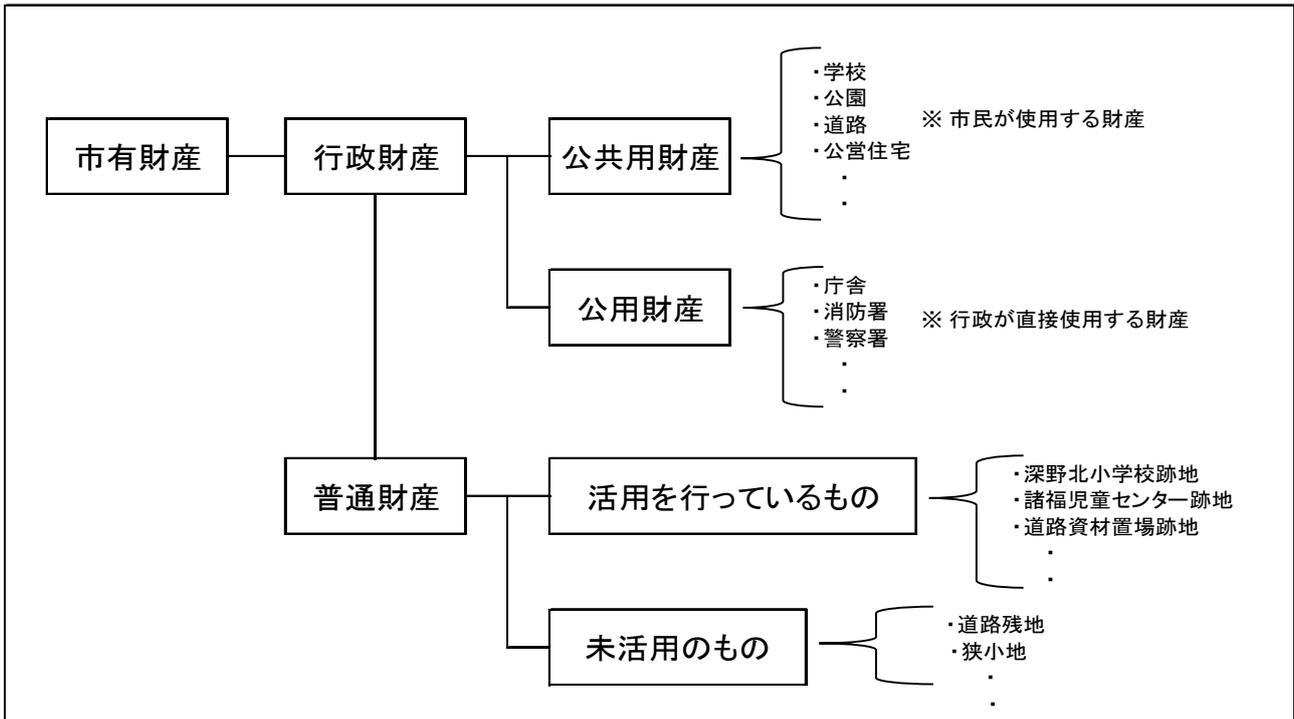
しかしながら、本市の『中期財政収支見通し(令和7年7月版)』では、引き続き人口減少や高齢化が進むことを前提として、市税収入の減少や社会保障経費の増加、公共施設等の老朽化対策や物価高騰などによる建設事業費の増加等による厳しい財政運営を見込んでおり、人口規模が縮小し、人口構成が変化しても市民の暮らしが守られる財政基盤の構築に早急に取り掛かる必要があります。

そこで、本市が今後も持続可能なまちであり続けるために、「大東市市有財産利活用基本方針」を改訂し、本市の市有財産について、特に「普通財産」及び「用途廃止を行う行政財産」に焦点を当て、最適な利活用を図るための考え方、検討体制、進め方等についてとりまとめました。

今後は、本方針に基づき、経営的な視点から全庁横断的な検討を行い、検討結果を個別施設計画等に反映させることにより、計画的に市民の共有財産である市有財産が有するポテンシャルを最大限に引き出す利活用を図り、もって「安全で快適な市民生活の確保とまちの持続的発展の実現」をめざすものとします。



## 2. 市有財産の分類



市有財産は、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、公用又は公共用に供し又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、原則として貸付は制限され、売却することはできません。

一方、普通財産は、行政財産以外の一切の財産と規定され、行政目的として直接利用されるものではなく、私人と同様の立場でこれを保持する財産です。又、その管理・処分から生じた収入を市の財源に充当できます。

## 3. 市有財産の現状と課題

市有財産は市民の共有財産であることから、市民ニーズに応える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。本市ではこれまでも、財産本来の目的に支障のない範囲で、公募による自動販売機の設置（目的外使用許可）や余剰空間の一部貸付などにより、市有財産の利活用を行っている一方で、物価高騰や将来の景気動向等が不透明な中で、多額の公費投入を伴う利活用は困難となっており、次のような課題が顕在化しています。

### ①費用面での課題

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コストが継続的に必要となります。又、民有地であれば得られたであろう固定資産税等の市税を逸してしまっているという側面もあります。

## ②職員意識の課題

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。又、利活用を行え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。

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及び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。

行政財産については、高度経済成長期に増大した公共建築物の機能を維持・更新し続けることは困難であると予測される中、維持管理コストを抑制しつつ、市民サービスを維持及び向上させなければなりません。

そのためには、既存公共施設の複合化・多機能化、統廃合等を含めた施設機能の全体最適化が求められ、市民の一人ひとり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、行政として担ってきた市有財産の設置、運営及び維持管理において、従来の概念にとらわれない積極的な利活用を進めていくことが必要となります。

## 4. 市有財産（普通財産・行政財産）の基本的な考え方

現在、長引く物価高騰、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本市のみならず全国の基礎自治体の共通課題となっています。従来のスリム化をめざすことに代表される行財政改革の手法ではこれらの課題に対応することが困難になってきています。

これらの課題を踏まえて、財政健全化及び市民サービスの維持・向上の視点から、熟慮すべき事項を次のとおりとし、基本的な考え方を定めます。

### 【熟慮すべき事項】

- ①将来の財政への影響なども含め、逸失利益を最小限に留めることができ、かつ歳入の増加や市民サービスの向上など市民全体の利益に最も寄与する方向性であるか。
- ②総合計画・総合戦略、公共施設等総合管理計画、都市計画マスタープランなどの「行政計画」をはじめとする政策・施策に沿った方向性であるか。
- ③公民連携手法の導入可能性を含めて期限を決めて検討しているか。

## 『普通財産』及び『用途廃止を伴う行政財産』の考え方

### 財政健全化の視点

- ・原則取得しないこと。
- ・**売却**(公益売却<sup>※1</sup>又は単純売却<sup>※2</sup>)を基本とし、売却が困難若しくは売却より貸付の方が有益と判断した場合は**貸付**(公益貸付<sup>※3</sup>又は単純貸付<sup>※4</sup>)とすること。
- ・貸付や売却できるものを除き、適正に管理すること。

#### ※1 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。売却後に公益に寄与する利用が前提となるため、売却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。特に土地売却の場合、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。

#### ※2 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。

#### ※3 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。

#### ※4 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。

## 『行政財産』の考え方

### 公共施設等総合管理計画の視点

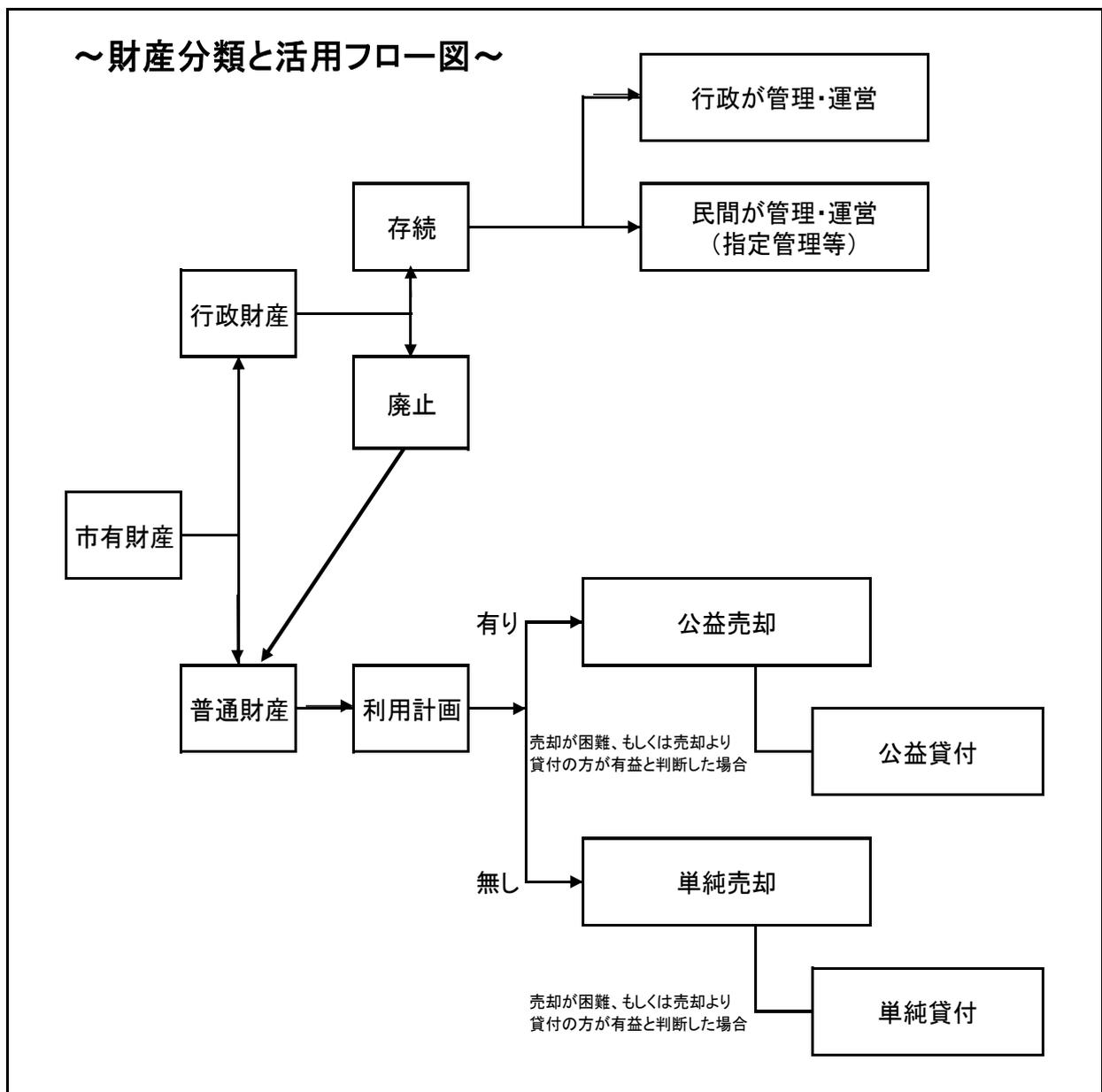
- ・原則取得しないこと。
- ・公共施設等の集約化や再編等含む適正な配置を検討すること。
- ・これらは、総合計画及び総合戦略をはじめとする行政計画の政策・施策と整合した方向性であること。

## 『普通財産』及び『用途廃止を行う行政財産』の重点方針

財政健全化の推進を図るため、「普通財産」及び「用途廃止を行う行政財産」は売却を基本とし、売却が困難若しくは売却より貸付の方が有益と判断した場合は貸付とする。

### 【方向性決定の流れ】

基本的な考え方に基づき、後述する「大東市市有財産の方向性を判断するための調整会議」を経て早期に方向性を決定し、財源確保及び財政負担軽減を図ると共に市民サービスの停滞、財政コストの流出及び逸失利益の流出を最小限に抑えていくものとします。



## 5. 取得、管理、処分の具体的な方法

### 普通財産

#### (1) 取得

原則取得しない。

#### 【例外により取得する場合の取扱い】

- 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、又、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売却を検討し、維持管理コストを最小限に抑えます。
- ④ 取得費用については、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

- ① 民間への貸付及び公益性のある事業実施を行うこと(公益貸付)ができないかを検討します。

例:遊休地を、民間事業者に駐車場の用途に限定して貸し付ける。又は、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

- ② 公益貸付ができない場合かつ歳入が見込まれる又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 本市の売却や貸付に供する予定がある場合、事業開始までの空白期間は、民間への貸付等を行うことにより、積極的に歳入確保等に努めます。
- ④ 財務、品質、供給面、つまり維持管理コスト、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。

#### (3) 処分

- ① 大東市の重要施策を実行するに際し、売却を行うことにより、その施策がより効果的に展開できる場合(公益売却)
- ② 財政健全化の更なる向上のために必要があると判断した場合(単純売却)

## 行政財産

### (1)取得

- 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、又、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売却を検討し、維持管理コストを最小限に抑えます。
- ④ 取得費用については、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

- ① 財務、品質、供給面、つまり維持管理コスト、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 使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(行政財産の貸付)。
- 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るのかを検討します。管理方法については指定管理者の導入をはじめ、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。

### (3)新たに行政目的に供される予定がない場合

行政財産の用途廃止の手続きを行い、普通財産とします。

## 6. 貸付や売却の取扱い

### (1)価格設定

#### (ア)貸付

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登載価格、又は鑑定価格に応じた実勢価格<sup>※5</sup>であることを原則とします。ただし、客観性・公平性に基づ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。

又、「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」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。

○財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(普通財産及び行政財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産及び行政財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価より低い価格で貸し付けることができる。

- (1) 国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体において公用若しくは公共用又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及び行政財産の貸付を受けた者が、当該財産を使用の目的に供し難いと認めるとき。

と規定されていますが、減免等は賃借人に経済的援助を与えるものであり、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、細心の注意を払わなければなりません。

※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) 売却

売却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、又高額になると予想される不動産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売却額であることとします。狭小な土地建物(土地の場合、面積が 20 m<sup>2</sup>未満)は、近傍類地の価格に比準した算出額に準じた売却額とすることを認めるものとします。

又、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)貸付の場合と同様とします(ただし、公共的団体は含まれないことに注意)。

なお、売却に当たり、以下の点について事前調査が必要となります。

- ① 売却後に訴訟に至る可能性もあることから、地歴、地下埋設物の有無、土壤汚染の有無及び境界等)についての確認。
- ② 売却しようとする財産が国・府等から譲与等又は補助金を受けて取得したものである場合等に用途指定、補助金又は財産の返還等の制限がないかの確認。
- ③ 売却しようとする財産が寄附により取得したものである場合、特約等により用途指定等の制限がないかの確認。

#### (2) 貸付や売却の相手方の決定

貸付や売却における相手方の決定方法については、原則、競争入札とします。

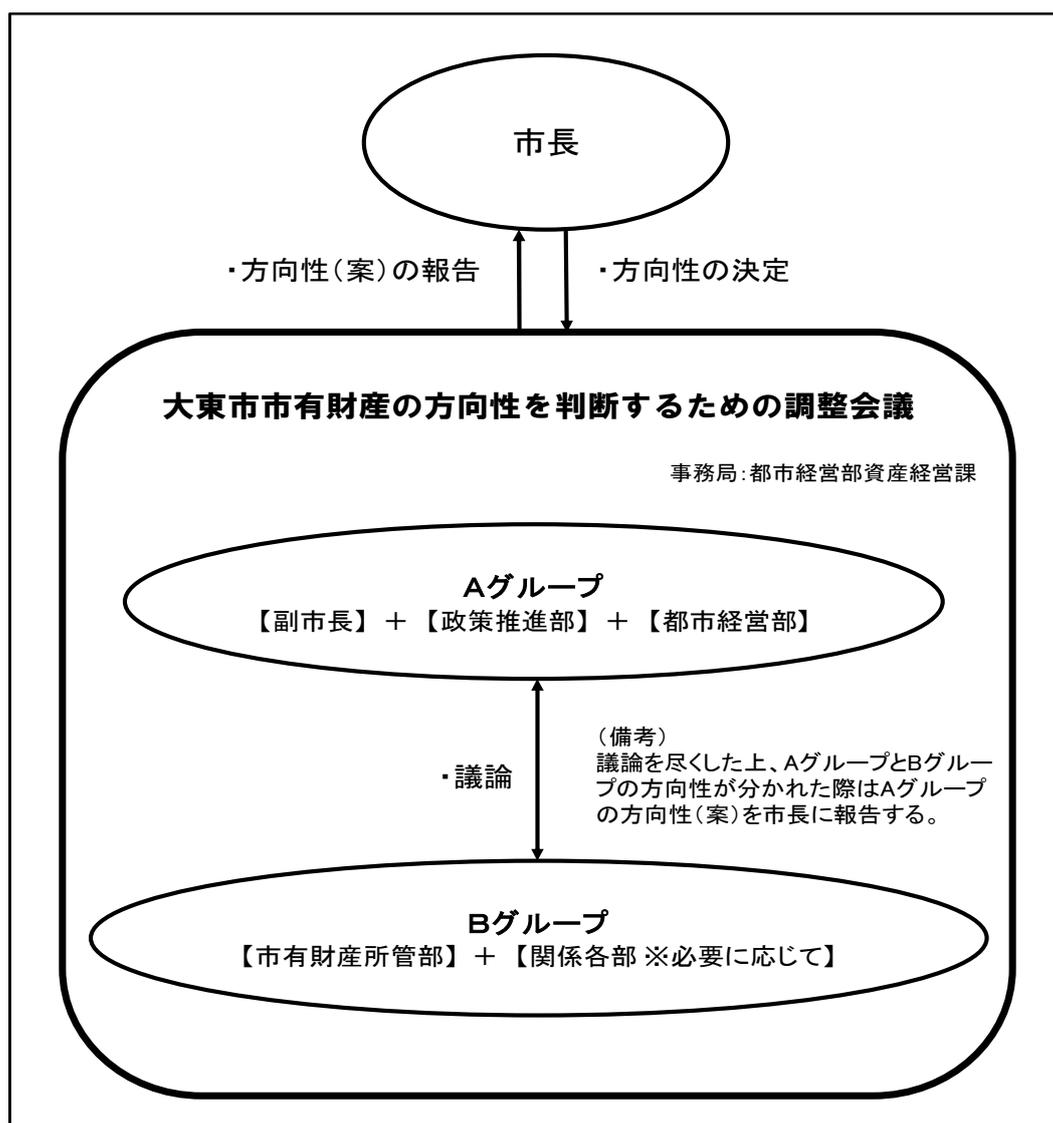
なお、大東市の施策として公益・公共的に特に必要とされる場合で、客観的な公平性が担保され、随意契約による決定が、その目的遂行に最も有効な選択手段である場合は随意契約により相手方を決定できることとします。

又、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。

市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、売却や貸付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財政健全化に寄与させていきます。

## 7. 庁内連携体制

『市政の総合企画、総合調整及び財政部署(政策推進部)』、『利活用に向けた取組の主体部署(市有財産所管部)』、『それを支援する市有財産総括部署(都市経営部)』が連携し、役割分担を行いながら市有財産の利活用に係る方向性を調整するため、『大東市市有財産の方向性を判断するための調整会議(以下、調整会議という。)]を効果的に運用し、全庁的な検討を行います。調整会議での検討結果を市長へ報告し、意思決定を行います。



調整会議の流れは次の内容を基本とし、個々の財産や案件の性質に応じて、最適な方法によるものとします。

