

茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針（素案）

茅ヶ崎市

令和2（2020）年5月

【目次】

1	策定の目的	1
2	市有財産の現状と課題	1
	(1) 市有財産の分類と所管	1
	(2) 市有財産の保有状況	2
	(3) 市有財産の現状と課題	2
	(4) 各既定計画との関連	3
3	市有財産利活用の基本的な考え方	3
4	利活用方針の検討方法	3
	(1) 対象財産	3
	(2) 未利用財産の分類	4
	(3) 利活用方針の検討	5
5	利活用手法に関する基準	6
	(1) 保有継続しない財産	6
	(2) 保有継続する財産	8
6	利活用方針の策定	8
	(1) 利活用方針の策定体制	8
	(2) 利活用方針策定のフロー	8
	[参考資料]	10

1 策定の目的

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、本市の歳入の根幹である市税については、今後の大幅な伸びを期待することは難しい状況にあります。その一方で、歳出については、扶助費等の社会保障関係経費の増加が見込まれるとともに、これまでの大型事業の実施に伴う公債費が増大していく中で、従来にも増して効率的・効果的な行財政運営が求められています。

こうした中、本市では、令和2年3月に『茅ヶ崎市財政健全化緊急対策』を策定し、「市有財産については、公共事業での活用の要否について十分に検討を加えた上で、不要な財産は積極的に売却や貸付等を行い、歳入確保策を検討すること」としています。持続可能な行財政運営を進めるためには、現在市が保有する未利用財産や『公共施設整備・再編計画（改訂版）』で新たに生み出される公共施設の跡地などを資産と捉え、公共・公益的な目的を踏まえながら、資産経営の視点に立ち、資産の情報を一元化し、個々の資産について、総合的かつ戦略的に有効活用を図る必要があります。

以上のことから、これからの資産活用に関し基本的な考え方を示し、具体的な取り組みに繋げていくことで、財源の確保、財政負担の軽減・平準化を図りつつ、市有財産^{*}の有効活用を実現することを目的とします。

※ 市有財産とは、地方自治法第238条第1項に規定する公有財産で本市の所有に属するものをいう。

2 市有財産の現状と課題

(1) 市有財産の分類と所管

市が保有する財産については、地方自治法第237条において、「公有財産」、「物品」、「債権」、並びに「基金」に分類され、このうち公有財産については、地方自治法第238条第3項において、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をいい、その公の目的を達成するために、所管する部署で維持管理をしています。

地方自治法第238条の4では行政財産の管理及び処分について規定され、同条第2項では「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる」、同条第7項では、「行政財産はその用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」と定められています。

平成18年には、地方自治法の一部改正により、行政財産である公共施設等の床や敷地等に余裕がある場合においても、適正な方法による管理を行う上で適当と認められる者への貸付（目的外使用を含む）が可能となり、市有財産の利活用を目的とした、柔軟な対応ができるようになっていきます。

一方、普通財産は、行政財産以外の一切の市有財産で、貸付しているものや行政目的を喪失し遊休化しているものなど多岐にわたるものがあり、基本的には用地管財課が維持管理しています。

(2) 市有財産の保有状況

市有財産のうち、主な利活用の対象となる土地・建物の保有状況は、次のとおりとなります。

【市有財産（土地・建物）の保有状況（平成31年3月31日現在）】

(単位：m²)

区 分		土地	建物（延面積）			
			木造	非木造	計	
行政 財 産	本庁舎	19,330.82	0.00	26,965.65	26,965.65	
	その他の行政機関	消防施設	12,777.51	0.00	7,626.95	7,626.95
	公共用財産	学校	542,540.75	1,207.64	239,297.80	240,505.44
		公営住宅	23,864.46	0.00	18,274.76	18,274.76
		公園	301,111.47	1,126.70	8,219.81	9,346.51
		その他の施設	333,674.69	3,015.80	119,389.31	122,405.11
	その他	16,697.70	0.00	0.00	0.00	
小計	1,249,997.40	5,350.14	419,774.28	425,124.42		
普 通 財 産	宅地	11,530.70	0.00	0.00	0.00	
	雑種地	11,214.52	0.00	0.00	0.00	
	事務所・その他	990.35	0.00	413.99	413.99	
	小計	23,735.57	0.00	413.99	413.99	
合 計		1,273,732.97	5,350.14	420,188.27	425,538.41	

※ 道路、河川、法定外公共物（里道、水路等）を除く。

(3) 市有財産の現状と課題

市有財産のうち、現状積極的な利用が行われていない財産（以下「未利用財産」という。）については、適正な維持管理に努めていますが、民間宅地などでの活用が想定されるものもあれば、逆に立地条件や形状等により利活用が困難なものもあり、それぞれの状況に応じ、以下のような課題があります。

① 固定資産台帳の活用

本市では、平成29年度に統一的な基準に基づく地方公会計に準拠した固定資産台帳を整備しています。市が保有する財産の現状を調査し、固定資産台帳のデータを随時更新し、利活用可能な未利用財産を把握し、活用する必要があります。

② 未利用財産の維持管理費の増加

未利用財産を保有・維持していくための人件費や維持管理費が継続的に必要となります。また、建物については、老朽化に伴う修繕費などの維持管理費の増加が予想されます。

③ 売却可能資産の整理

売却可能資産であっても、土地の境界が未確定である、事前に工作物の撤去等を要するなど、売却するために相当の経費と期間が必要となる場合があります。

④ 未利用財産の公表

売却及び貸付可能な未利用財産を公表し、広く利用希望者を募ることで、新たな利用ニーズを誘発する必要があります。

⑤ 民間需要に応じた適正な売却価格の設定

財産の売却価格については、時価によることが原則であり、固定資産評価額、地価公示、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額をもとに決定することとしています。しかしながら、実際の売却価格は、財産価値のみならず民間需要や個別要因等の影響も受けることから、売却価格の決定にあたっては、これらの要因を総合的に勘案し、適正な価格を決定する仕組みづくりが必要となります。

(4) 各既定計画との関連

本市では、公共施設マネジメントとして、平成28年4月に『茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画』、平成30年4月に『公共施設整備・再編計画（改訂版）』を策定し、施設の移転または複合化及び施設の廃止により生じた財産や現時点で不要と判断された財産、また、小規模な市有地については積極的に売却を行うこととしています。

今後、これを基本としながらも、令和2年3月策定の『茅ヶ崎市財政健全化緊急対策』の趣旨を踏まえ、より実効性を図るものとして、本基本方針を策定し、未利用財産については売却や貸付等による利活用を促進する必要があります。

3 市有財産利活用の基本的な考え方

市有財産の利活用に当たっては、次の事項に基づき、対応していきます。

- 市有財産のうち、利活用可能な未利用財産について、個々の財産の状況を分析した上で、利活用手法・条件等の検討を行い、個別の利活用方針を策定します。
- 策定した利活用方針に基づき、積極的に売却・貸付等の推進を行います。

4 利活用方針の検討方法

(1) 対象財産

本基本方針で利活用の対象とする未利用財産については、次のとおりとします。

- ① 普通財産のうち、現に貸付等で利用されていない土地・建物
- ② 用途廃止を予定または決定している土地・建物
- ③ 社会情勢の変化等により、今後十分な利活用が見込めない土地・建物
- ④ 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物
- ⑤ 市有財産のうち、命名権（ネーミングライツ契約）の市場性が見込まれる財産

(2) 未利用財産の分類

利活用方針の策定にあたっては、個々の対象財産の市としての需要に基づく検討はもちろんのこと、市場価値に基づく分析も必要となります。対象財産の分析については、市が保有することや公用又は公共用の目的のために利用することの必要性を基準とする「公共性」と対象財産に対する民間事業者からの関心の高さや、立地や面積、形状などの財産の特性に基づき、市場において評価される価値を基準とする「市場性」の二つの評価軸によって類型を整理し、利活用方針の検討の際の参考とします。

【公共性と市場性との評価軸による財産の分類】

() は利活用事例

高 公共性 低	㊸公共性が高く、市場性が低い財産 (公共施設移転用地・一時貸付等)	㊹公共性が高く、市場性も高い財産 (公共施設移転用地・公民連携・貸付・命名権導入等)
	㊺公共性が低く、市場性も低い財産 (売却・一時貸付)	㊻公共性が低く、市場性が高い財産 (民間等への売却・貸付)
	低	高

市場性 (価値)

【財産分類のフロー図】



④ 公共性が高く、市場性が低い財産（公共施設移転用地・一時貸付等）

公共施設の移転先など、市の政策推進を軸に検討し、利活用までの期間は、民間への一時貸付等を検討します。

《想定される主な未利用財産※》

- ・ （仮称）小出第二小学校用地 など

⑤ 公共性が高く、市場性も高い財産（公共施設移転用地・公民連携・貸付・命名権導入等）

公共施設の移転先など、市の政策推進を軸に検討するとともに、公民連携策も検討します。現に公用又は公共用に供している行政財産については、貸付・命名権導入等を検討します。

《想定される主な未利用財産※》

- ・ 資源物選別処理施設跡地 など

⑥ 公共性が低く、市場性も低い財産（売却・一時貸付）

民間等への売却を検討します。

《想定される主な未利用財産※》

- ・ 未利用普通財産 など

⑦ 公共性が低く、市場性が高い財産（民間等への売却・貸付）

民間等への売却、貸付を検討します。

《想定される主な未利用財産※》

- ・ 茅ヶ崎第1駐車場
- ・ 学校給食共同調理場
- ・ 市営高田住宅
- ・ 文化資料館
- ・ 未利用普通財産（茅ヶ崎駅周辺） など

※ 財産分類を具体的にイメージするため、主な未利用財産について、想定される分類への記述を行っておりますが、あくまでも参考の分類であり、今後、詳細に本市における活用検討やサウンディング調査などを行った上で、決定してまいります。

(3) 利活用方針の検討

これらを踏まえ、利活用手法・条件等の検討を行い、利活用方針を策定します。利活用方針の検討にあたって、短期的に市で活用が見込まれない場合等についても、その土地・建物の取得の経緯や利用状況、将来の利用可能性等を考慮したうえで、最適な利活用手法を探っていきます。なお、建物の利活用は、事業の重要性とともに、新たな利活用のためのイニシャルコスト（改修費や備品購入費等）と、維持管理のためのランニングコスト（光

熱水費や保守委託費、修繕費等）から構成されるライフサイクルコスト（LCC）を算出し、費用対効果を検証したうえで、その可否を決定します。用途見直しを決定・予定している施設が同時期に複数ある場合や、近隣に老朽化した施設がある場合は、公共施設マネジメントの観点から、総合的に利活用手法を検討し、利活用方針の策定につなげていきます。

【利活用手法の例】

手法			概要
処分	売却	一般的な売却	原則として、入札により売却する。
		条件付売却	用途を限定したうえで、売却する。
		公募売却	公募により、応募者からの事業提案を審査し、優秀事業者を選定したうえで、売却する。
保有	貸付	貸付	賃貸借契約や定期借地権の設定などにより、行政財産の余裕スペースや普通財産の有効活用を図るために貸し付ける。
	許可	目的外使用許可	行政財産の一部を、本来の目的とは異なる目的で使用することを許可する。
	その他	命名権の導入	施設名等について、企業名などを掲載する命名権（ネーミングライツ契約）の導入を行う。

5 利活用手法に関する基準

(1) 保有継続しない財産

保有継続しない財産は、計画的に売却等の処分を行います。特に売却可能資産は積極的に処分を進めていくため、対象財産をホームページ等に公表し、広く公募の機会を確保するよう努めます。

また、土地の売却にあたって建物等がある場合は、それを解体し、売却処分を進めます。ただし、建物付きで売却する場合は、土地代金から解体費相当額を控除した額により売却できるものとします。

① 売却処分の基準

財産の売却にあたっては、公平性を確保するため、一般競争入札を原則とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、随意契約で売却できるものとします。

- ア 公募型プロポーザル方式により選定したものに売払うとき。
- イ 国又は他の地方公共団体、その他公共団体において、公用もしくは公共用または公益事業の用に供するとき。
- ウ 公共的団体が公益事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- エ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者がその代替用地として、その未

利用財産を必要とするとき。

オ 寄附又は譲渡を受けた財産を、その寄附者又は譲渡者（相続人その他包括承継人を含む。）に売払うとき。

カ 狭小地等で単独利用が困難な土地又は単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、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地の所有者その他の権原を有する者に売払うとき。

キ 一般競争入札を実施して不調になった物件を、入札時の予定価格を売却価格として先着順で売払うとき。

ク その他特定の相手方との随意契約が適当と認められるとき。

② 売却価格

ア 適正な時価による売却

売却価格の決定にあたっては、本来の財産価値のほか、民間需要や財産の個別要因等も含め総合的に判断する必要があるため、原則として、不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を徴し、茅ヶ崎市不動産評価委員会に諮問を行ったうえで決定します。

イ 売却価格の減額

次の条件に該当する場合は、売却価格の減額ができるものとします。

a 茅ヶ崎市財産の交換、譲渡、貸付等に関する条例第3条の規定に該当するとき。

b 公募型プロポーザル方式等により売払い相手として選定した事業者が適正な時価を下回る売却価格を提案した場合で、地方自治法第96条第6項の規定に基づく議会議決を経て本契約を締結するとき。

c その他（社会福祉事業の用に供する場合など）売却価格の減額が適正と認められる場合で、地方自治法第96条第6項の規定に基づく議会議決を得て本契約を締結するとき。

③ 民間事業者との連携

入札不調となり、随意契約することになった財産を対象として、宅地建物取引業者の媒介により売却を進めます。

④ 貸付財産の買受推奨

市有財産の貸付契約をしている者を対象として、当該財産の取得意向を確認し、取得を希望する者に対して積極的に売却を進めます。

⑤ 売却物件の用途指定

市有財産の売却に際し、次のいずれかに該当する場合は売払いの相手方に対して用途及びその期間を指定するものとします。

ア 一定の用途に供される目的をもって市有財産を売払うとき。

イ 財産の適正な利用を担保させるために必要と認められるとき。

⑥ 交換による処分

売却による処分だけではなく、必要に応じて交換による処分なども視野に入れた積極的な未利用財産の運用と縮減に努めるものとします。

(2) 保有継続する財産

① 貸付の推進

未利用財産であっても、本市総合計画や個別計画等で利活用が見込まれるものについては、継続的に保有するものとし、市有財産の新規取得を抑制します。このうち、当面利用予定のない財産については、貸付による有効活用を図ることとします。

ア 貸付の対象財産と対象者

貸付にあつては、貸付対象財産を公表し、平等な申込の機会を確保し、競争性を保つことに努めるものとします。また、公序良俗や公共の利益に反しない範囲で、公共的な利用に限定されない、営利目的の利用などについても幅広く貸付ができるものとします。また、行政財産の空きスペース等の貸付についてもこれに準ずるものとします。また、財産の貸付後においても、当該財産が適正に利用されているか等を定期的に調査し、適正な維持管理に努めます。

なお、将来的に利用計画がある財産の貸付においては、その利用形態等に関して個別に貸付条件を定めるものとします。

イ 貸付料

貸付料については、「茅ヶ崎市市有財産規則」の規定に基づき算定します。ただし、収益性の高い財産の貸付にあつては、売却と同様、一般競争入札等による決定価格とします。

② 命名権（ネーミングライツ契約）の導入

市有財産のうち、命名権（ネーミングライツ契約）の市場性が見込まれる財産については、導入を検討します。

6 利活用方針の策定

地方自治法第96条及び本市「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」の規定を確認したうえで、以下の手順で利活用を図るものとします。

(1) 利活用方針の策定体制

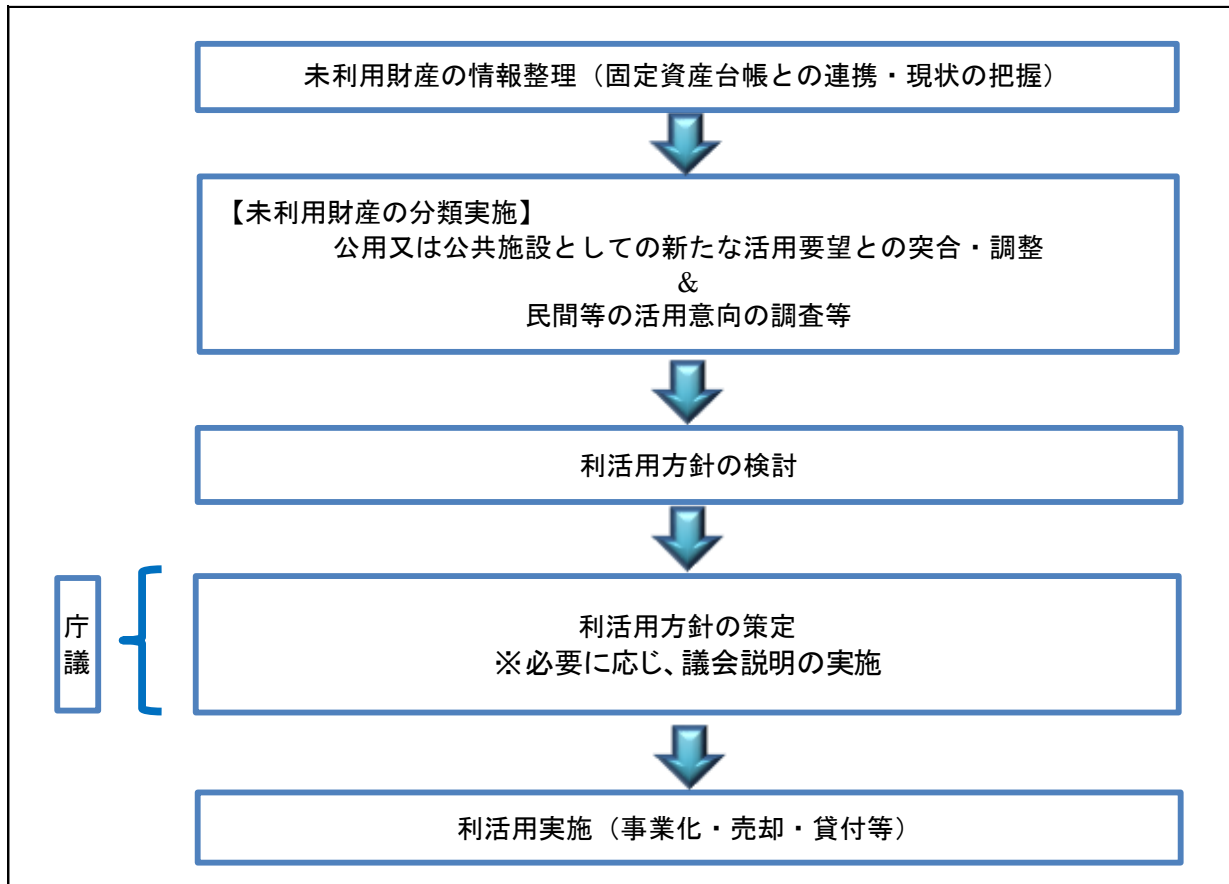
利活用方針については、関係所管課における協議を行うとともに、専門的な見地が求められる場合には、必要に応じて有識者のアドバイスを踏まえた上で、庁議において決定するものとします。

(2) 利活用方針策定のフロー

新たな利活用方針決定の基本的なフローは次のとおりです。フローに沿わない案件については、その案件ごとに方法を検討・修正することとします。

※ 道路・河川・法定外公共物（里道、水路等）など、小規模な財産の売却、貸付は除く。

【策定フロー図】



[参考資料]

1 普通財産の売却の実績（平成28年度～令和2年度）

※令和元年度は決算見込額、令和2年度は予算額

年度	土地 (㎡)	金額 (円)
平成28年度	1,688.65	47,575,300
平成29年度	4,357.54	680,919,700
平成30年度	315.59	12,630,100
令和元年度(見込)	626.57	29,330,500
令和2年度(予算)	—	575,000,000
合計	—	1,345,455,600

2 普通財産及び行政財産の貸付の実績（平成28年度～令和2年度）

※令和元年度及び令和2年度は予算額

年度	土地 (円)	建物 (円)	合計 (円)
平成28年度	2,611,737	1,574,233	4,185,970
平成29年度	4,450,628	5,043,544	9,494,172
平成30年度	10,345,598	9,498,403	19,844,001
令和元年度(予算)	2,894,000	12,484,000	15,378,000
令和2年度(予算)	6,519,000	14,276,000	20,795,000
合計	26,820,963	42,876,180	69,697,143

3 行政財産の目的外使用許可の実績（平成28年度～令和2年度）

※令和元年度及び令和2年度は予算額

年度	土地 (円)	建物 (円)	金額 (円)
平成28年度	4,744,216	5,186,149	9,930,365
平成29年度	5,775,925	3,852,321	9,628,246
平成30年度	5,512,372	2,742,375	8,254,747
令和元年度(予算)	4,054,000	2,802,000	6,856,000
令和2年度(予算)	5,048,000	2,124,000	7,172,000
合計	25,134,513	16,706,845	41,841,358

茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針（素案）

令和2（2020）年5月発行

発行 茅ヶ崎市 財務部用地管財課

〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電 話 0467-82-1111（代表）

F A X 0467-87-8118

ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp>

携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp>



携帯サイト
QRコード