

# 未利用財産戦略の利活用指針

令和6年4月

豊田市

## 目 次

1	背景・目的	1 ページ
2	指針の位置付け	1 ページ
3	対象とする財産の範囲	2 ページ
4	未利用財産に関する現状と課題	2 ページ
5	利活用に向けた取組方針	4 ページ
6	利活用策の検討	5 ページ
7	利活用の促進に向けた取組	10 ページ
	(別添) 参考様式	

## 1 背景・目的

市が保有する財産は、市民の貴重な財産であり、常に良好な状態で管理し、所有の目的に応じて最も効率的に運用しなければなりません。

本市では、平成26年度に「未利用財産戦略的利活用指針」（以下、「本指針」という。）を策定し、土地や建物を対象に、公共利用や歳入確保につながる売却処分を進めてきました。

一方で、変化の激しい予測困難な時代を迎え、多様化する施設需要への柔軟な対応やまちづくりへの投資など、持続可能な都市経営に向けた多様なニーズへの対応が求められています。将来を見据え、戦略的に財産の有効活用を図ることが必要となっています。

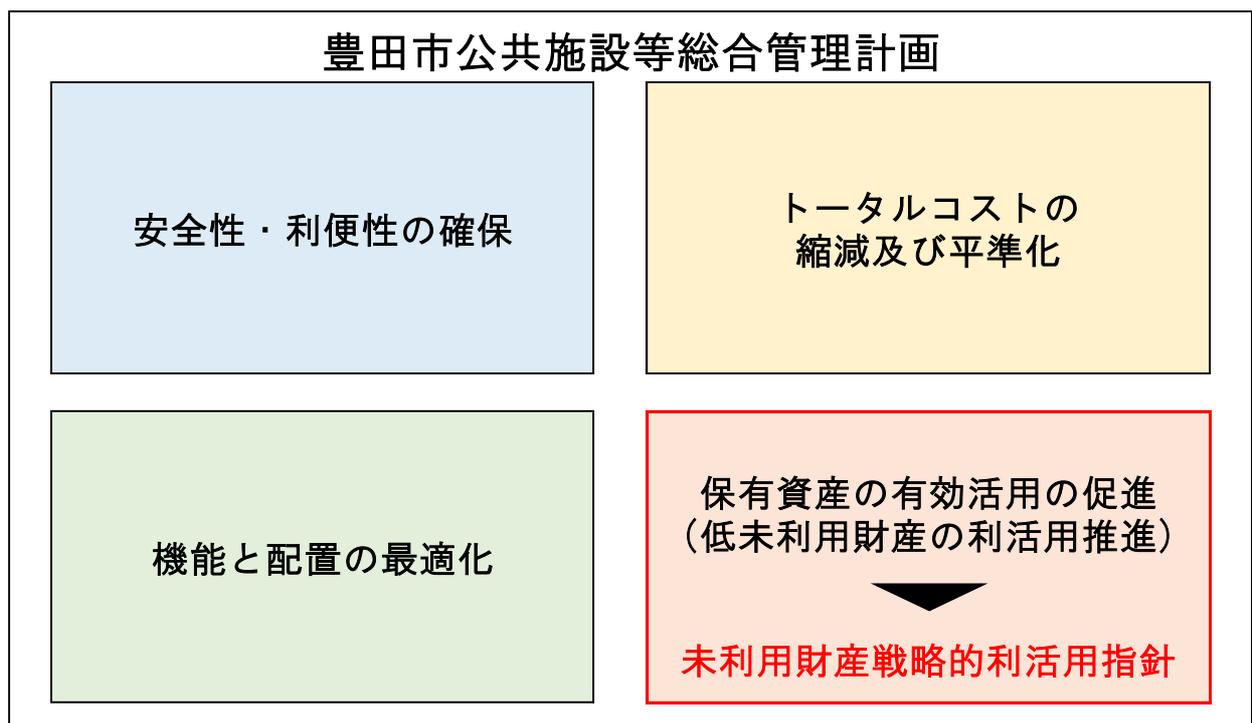
本指針は、財産の性質に応じ、多角的な視点から最適な利活用策を考案し、計画的かつ戦略的に実践することを主眼としており、本指針を運用することで、全ての未利用財産が適切に利活用され、市有財産全体の適正な維持管理と運用につながる手引として作成しています。

単に考え方を示すものではなく、利活用に向けた検討プロセス等を具体化することで、スピード感と戦略性をもって、確実な成果が得られるものとしします。

## 2 指針の位置付け

本指針は、公共施設等の中長期を見据えた総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針である「豊田市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）に掲げる4つの基本方針のうち、【保有資産の有効活用の促進】に資する役割を担います。

未利用財産の利活用に向けた基本的な考え方や具体的な利活用策の検討プロセスを示しており、本指針の運用により、総合管理計画の推進を図ります。

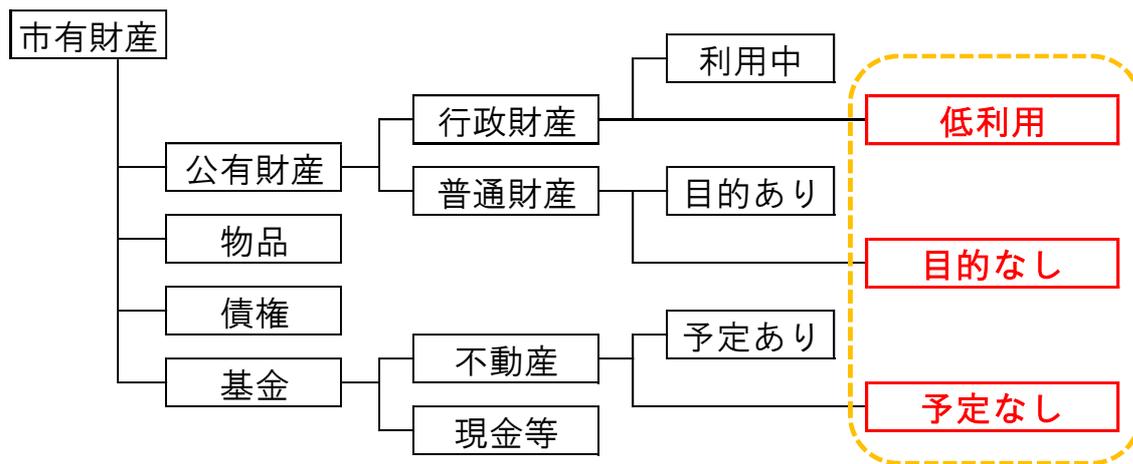


### 3 対象とする財産の範囲

本指針においては、具体的な利活用の目的がない、又は物件の特性に応じた最適な利活用がされていない不動産を対象とします。

具体的には、用途廃止後の普通財産や、事業代替地等としての利用予定がない基金のほか、低利用な行政財産（※）に属する土地、建物を対象としています。

《対象財産のイメージ》



※「低利用な行政財産」…用途廃止が確実なものほか、公共施設の最適化や再編により、政策的な集約、廃止の対象となる財産のこと

### 4 未利用財産に関する現状と課題

#### （1）膨大な未利用財産の保有による維持管理コストへの対応

本市における公有財産の半数以上が普通財産となっており、このうち、未利用財産として約360物件、面積にして約440ヘクタールの土地を保有しています。（令和6年1月現在）

未利用財産の中には、売却や他用途への活用が比較的容易なものから、山林や狭小地等といった、利活用が限定されるものまで、多種多様な物件が存在することから、その特性に応じた最適な利活用につなげることが求められています。

さらに、未利用財産の維持管理には、草刈りや立木の伐採等、多額の費用が必要となっていることから、物件の特性に応じた利活用を進めるなど、維持管理コストの抑制に向けた取組を進めていくことが必要です。

## (2) 財産の実態と管理主体の乖離への対応

主に普通財産である未利用財産は、財産管理課のほか、様々な所属が所管し、維持管理をしています。その中には保有目的に適した所属が所管していない財産が多く含まれており、利活用につなげるための一元的な管理が不十分な状況にあります。

未利用財産の利活用を進めていくうえで、財産の全体像や物件個々の実態を正確に掴むことは極めて重要です。

そのためには、全庁的な情報管理の一元化とともに、目的や政策意図等を踏まえた適正所管による管理体制が構築されていることが必要です。

## (3) 利活用に至るまでの長期化への対応

不動産需要は、社会環境や景気動向によって大きな影響を受けることから、常に市場動向を注視し、需要が高まる機会に利活用を進めることが望ましいとされます。また、小規模、不整形といった利活用が限定される物件においては、取得や借入など、必要とされる機会を逃すと、未利用なままでの長期保有にもつながります。

未利用財産の利活用を進めるうえでは、市場性を見極めつつ、地域や物件の特性に応じて柔軟に対応できる検討プロセスとするなど、計画性とスピード感を併せ持つことが必要です。

## 5 利活用に向けた取組方針

### (1) 基本方針

#### 市有財産の適正保有及び将来的な維持管理コスト削減に向けた多様な利活用の推進

### (2) 取組方針

【取組方針】	【重点取組】
対象領域の拡充と早期の活用促進	市有財産の更なる有効活用の推進
一元管理体制による計画的な利活用	物件情報、所管、利活用主体の一元化
歳入確保に向けた効果的な利活用	民間活力の導入に向けた仕組みづくり
適正所管による財産の維持管理	適正所管課への管理移管

#### 重点取組①：市有財産の更なる有効活用の推進

##### ◆低利用な行政財産へのアプローチ

- ・ 公共施設等総合管理計画に基づく最適化の取組により、用途廃止となりうる行政財産について、戦略的な保有を含め、他用途への転用や事業者への貸付等による利活用を進めます。
- ・ 上記のほか、用途廃止が確実となった行政財産は、用途廃止までの期間を考慮しつつ、速やかな利活用につながるよう計画的に跡地利用等を検討し、長期未利用化を抑制します。

##### ◆多様なニーズに対応したスピード感ある利活用

- ・ 関係所属の役割を明確にし、長期保有による維持管理コストや利活用の停滞を抑制します。
- ・ 財産の特性に応じ、突発的な利用ニーズに柔軟に対応します。

#### 重点取組②：物件情報、所管、利活用主体の一元化

##### ◆情報の集約による未利用財産全体像の把握と計画的な利活用の実践

- ・ 毎年度、定期にとりまとめ、当該年度以降の検討物件を抽出し、計画的な利活用を進めます。
- ・ 常に最新の状態を共有できるツールとして、「公有財産管理システム」の活用を推進します。

##### ◆管理所管課、利活用に係る主体の一元化

- ・ 未利用財産の所管、管理、売却等の事務手続を集約し、維持管理や事務の効率化を図ります。

### 重点取組③：民間活力の導入に向けた仕組みづくり

#### ◆利活用促進につながる仕組みづくり

- ・市場動向等を把握するため、民間事業者からの情報把握のほか、売却手続の委託化や利活用策に係る提案募集など、具体的な連携体制を構築します。
- ・利活用が限定される物件を市HP等で適宜公開するなど、効果的な「見せる化」を進め、事業者等の潜在的ニーズとのマッチングによる利活用の推進を図ります。

### 重点取組④ 適正所管課への管理移管

#### ◆財産の精査による利用目的に応じた所属への管理移管等

- ・取得目的や現状、将来の利用見通しを踏まえ、行政財産への転用や普通財産への用途廃止を適正に進め、実態と目的に適した保有状況を徹底します。

## 6 利活用策の検討

### (1) 利活用策検討のポイント

#### ①物件情報の集約

確実な利活用につなげるための一元的な情報把握に向けて、未利用財産に係る情報を以下の手法により財産管理課へ集約・精査します。

#### ○公有財産管理システムを活用した「利活用可能財産台帳」の作成

- ・公有財産台帳をベースとして作成する「利活用可能財産台帳」を情報把握のツールとし、公有財産台帳の更新とあわせて、毎年度、物件情報の精査と財産分類の確認を行います。
- ・「利活用可能財産台帳」は、公有財産管理システムで一元管理した情報から作成し、立地や法規制、接道状況といった情報と併せて確認ができるようにすることで、利活用策の検討ツールとして利用していきます。

#### ○廃止・転用調整依頼書による情報集約

- ・現に未利用な財産のほか、将来の用途廃止が見込まれる行政財産等について所管課は、必要な情報を整理したうえで、「公有財産（土地・建物）の廃止・転用調整依頼書」を作成し、財産管理課へ提出するものとします。

#### ②「財産仕分」による計画的かつ柔軟な利活用の実践

利活用の即時性や行政施策との整合を踏まえ、「全ての普通財産」と「基金のうち、利用予定のない不動産」を対象に、物件特性に応じて4分類に区分し、区分1から区分3までを【未利用財産】として本指針の運用対象とします。

この「財産仕分」に基づき、必要な条件整理を計画的に進めることで、早期の利活用や売却時期の調整等、戦略性のある取組につなげます。

なお、「財産仕分」は、公有財産管理システムに集約された情報をもとに、庁内における検討体制において、毎年度定期に実施するものとします。

#### 《財産仕分による分類》

区分	具体的な判断基準	保有物件数 (面積)
1	主に、土地利用構想上の「拠点」に存在するなど、まちづくりへの影響が大きい又は政策判断を伴う物件 ※建物の有無や面積は問わない	6 物件 (約 6 ㍍ <sup>2</sup> )
2	区分 1 を除き、主に市街化区域で面積が 1 3 0 m <sup>2</sup> 以上の物件 ※建物の有無は問わない ※無接道など、建築要件を満たさないものは除く	43 物件 (約 5 ㍍ <sup>2</sup> )
3	小規模、不整形等で利活用が限定される物件 ※区分 1、2、4 以外の物件	309 物件 (約 426 ㍍ <sup>2</sup> )
4	既に利活用されている又は土地利用規制がかかっている物件 ※自治区等への貸付地、事業代替地、墓地、保安林等	654 物件 (約 1,070 ㍍ <sup>2</sup> )

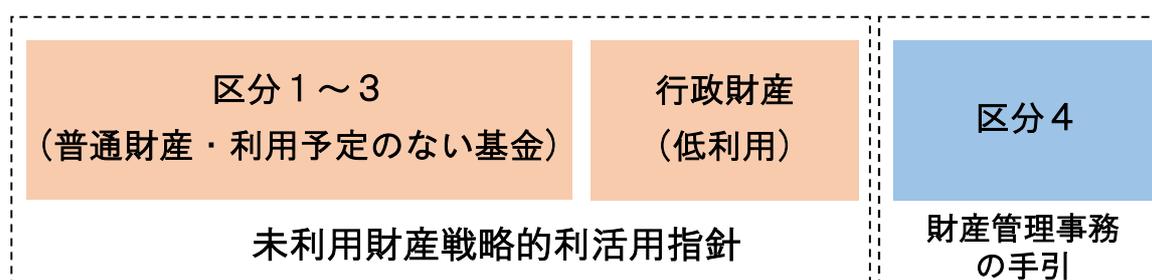
(保有物件数は令和 6 年 1 月時点の普通財産)

#### ＜財産仕分における留意点＞

- ・ 区分 4 は一定の用途で利用（保有）されていることから、本指針の運用対象外となりますが、未利用財産（区分 1～3）と併せて情報管理し、「財産管理事務の手引」に基づき、適正化を図ります。
- ・ 法定外公共物（赤線、青線）の用途廃止財産については、隣接土地所有者への随意契約による売却や機能回復のための寄附譲与が一般的であるため、財産仕分及び普建体制による協議は、原則実施しません。
- ・ 財産仕分上の区分に関わらず、事業者等から取得又は借受け（※）の意向が示された物件については、庁内検討体制等により直ちに利活用策を考案し、特有の事情や課題等がある場合には、従前の所管課と財産管理課が連携して解消等を進めます。

※短期の場合（概ね 1 年以内）は、財産管理課が可否を判断します。

#### ＜運用イメージ＞



### ③役割の明確化

売却等、利活用の実施主体を集約し、利活用における課題の整理、検討を進めます。課題解決にあたっては、課題の性質（※）に応じ、財産管理課と関連部署が連携する体制を構築し、スピード感をもって利活用を進めます。

#### ※課題の性質分類

基礎課題：境界確定（実測、分筆）、占用物、地元要望等の把握

⇒従前の所管課＋財産管理課で対応

活用課題：無接道、建築物、その他上記以外への対応

⇒財産管理課で対応

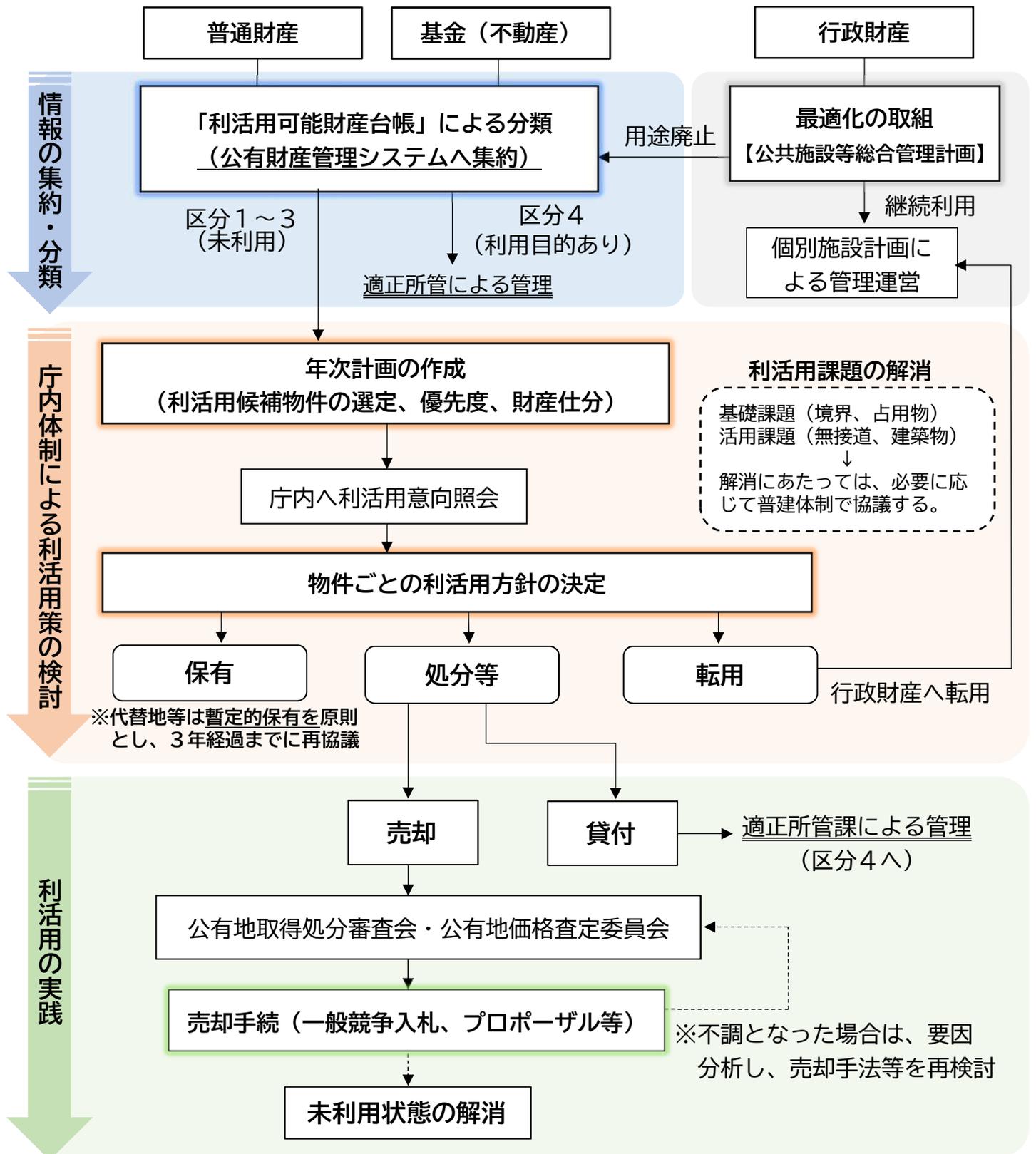
### ④利活用策決定前の庁内利用意向照会

利活用策の検討段階で庁内への利用意向照会を実施し、公共施設への転用等の意向がある場合には、資産としての価値を踏まえながら、計画の熟度や合理性に基づいて検討・判断をします。

### ⑤多角的な視点による利活用策の選定

物件の特性に応じた最適な利活用を実践するため、物件の位置、規模といった客観的指標に加え、将来を見据えたまちづくりへの投資、定住促進や産業振興等の行政施策への対応、地域活性化に資する視点などをもって総合的に利活用策を選定します。

《利活用までの基本フロー》



(参考)

- ・ 所管課からの廃止転用依頼物件は、庁内への利活用意向照会から開始する。
- ・ 区分3の物件は、財産管理課で利活用策を考案、実施（庁内体制による検討を省略）

(2) 利活用策選定の視点と具体的な利活用策

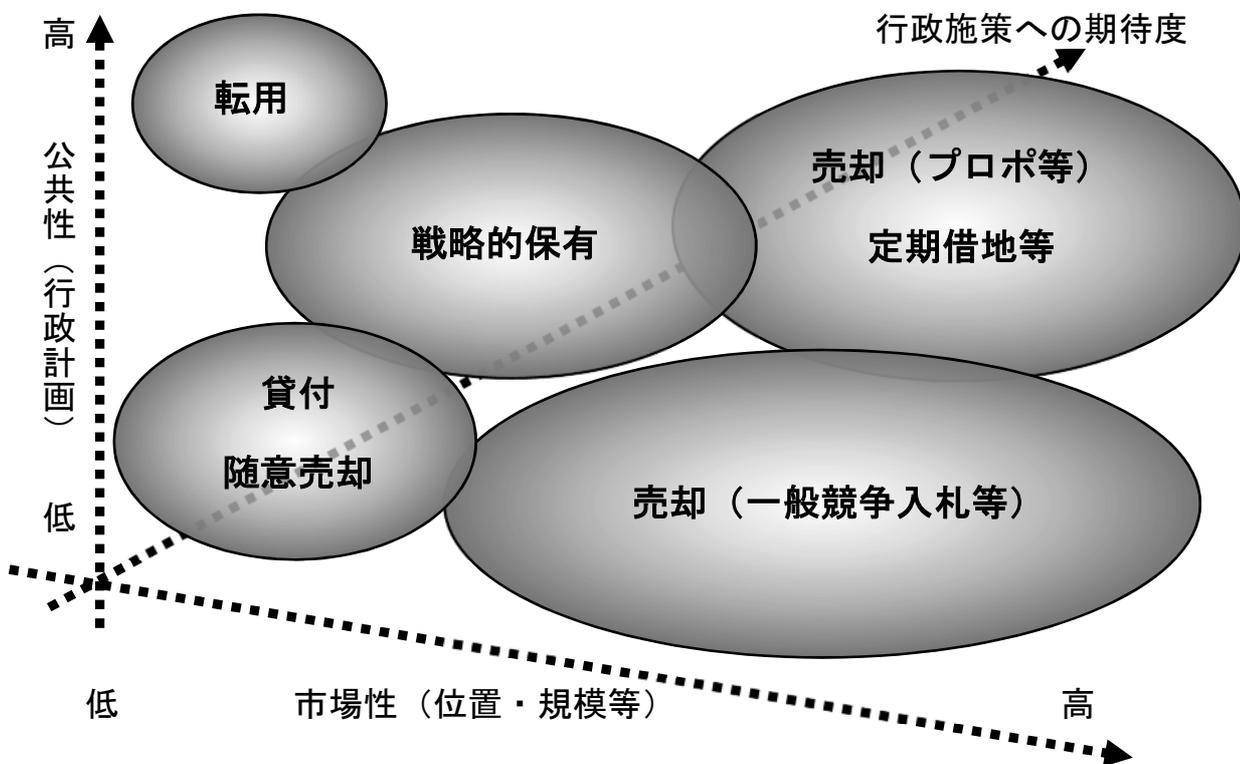
最適な利活用策を考案するため、物件の存在する位置や形状、規模等の視点から見た物件単体の資産価値のほか、行政計画上の位置付け、行政施策への対応、市民（地域）の利用意向等を利活用策選定の視点とします。

<視点>

<判断指標>

- |              |   |                    |
|--------------|---|--------------------|
| ①土地利用上のあるべき姿 | ⇒ | 土地利用構想、行政計画上の位置付け等 |
| ②計画的な公共利用の有無 | ⇒ | 位置、規模、時期の妥当性等      |
| ③行政施策への対応    | ⇒ | 定住・産業施策、環境、超高齢化対応等 |
| ④地域等の意向      | ⇒ | 取得経緯（目的・時期）、地域要望等  |
| ⑤歳入確保（資産価値）  | ⇒ | 想定される需要者層、経済市況     |

《特性に応じた利活用策選定イメージ》



《具体的な利活用策》

- 【売却】一般競争（インターネット）入札、公募抽選、プロポーザル、先着順販売、一括販売（複数の物件をまとめて売却）、事業残地等の随意売却
- 【貸付】一般貸付（条件付貸付）、定期借地権（一般・事業用）付貸付
- 【保有】土地利用構想等を見据えた戦略的な保有、目的の明確化による保有等
- 【転用】計画的な公共利用等への転用

## 7 利活用の促進に向けた取組

### (1) 資産価値向上、行政施策に資する戦略的投資

未利用財産の形態は様々であり、必ずしも「現状のまま」で利活用が可能な物件ばかりではありません。

特に、接道や形状といった条件は、市場における需要の程度を決定付ける重要な要素であり、物件によっては、戦略的に市費を投資し、改善することで、長期未利用化の抑制にもつながります。

一方で、こういった行政による課題解消は必ずしも市場ニーズと合致するものではなく、一般的に課題解消が長期化することも想定されることから、前述の民間事業者からの情報把握等を踏まえ、課題を明確にした上で「現状のまま」早期に売却等に着手することも、効果的な手法の一つとして実施します。

利活用にあたっては、各物件がそれぞれ抱える様々な課題（建築物の存在、接道不備、不整形地など）に対して、費用対効果の視点を踏まえながら、必要に応じて市費を投資して解消を図ることとします。

### (2) 物件の効果的な「見せる化」

既存の「市ホームページ」や「広報とよた」による周知のほか、SNS やインターネットを有効活用し、プッシュ型の情報発信により、物件情報や取組のPRを積極的に行います。

また、利活用策が限定される「区分3」に該当する物件は、とよたiマップ等を活用し、物件情報を適宜公開することで、潜在的ニーズとのマッチングにつなげ、利活用を促進します。

### (3) 売却収入等の「公共施設安全安心基金」への積立

厳しい財政状況下であっても、公共施設等の修繕を計画的に実施し、安全かつ快適に利用するため、平成25年度に公共施設安全安心基金を設置しています。

未利用財産の売却収入等については、持続可能な都市経営につながる公共施設の有効活用、計画的・効果的な維持保全と一体的な取組として、状況に応じて当該基金へ積み立てることとします。

**未利用財産戦略の利活用指針**

平成26年12月策定

令和2年4月改定

令和6年3月改定

豊田市総務部財産管理課