

「未利用財産戦略的利活用指針」【概要版】

1 目的・位置付け

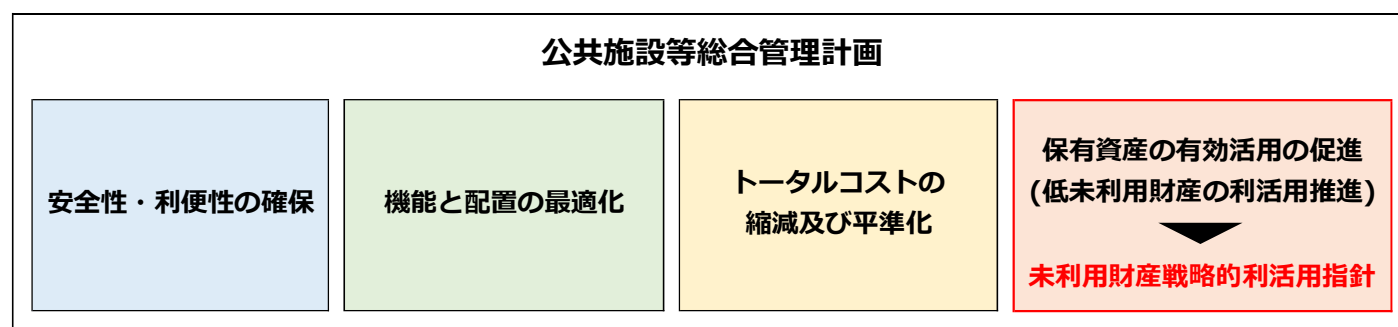
多様化する施設需要への柔軟な対応やまちづくりへの投資など、戦略的に財産の有効活用を図るため、計画性をもって多角的な視点から低未利用財産の最適な利活用を進めます。

＜目指す姿＞

全ての市有財産（不動産）が、特性に応じて有効活用されている状態

＜位置付け＞

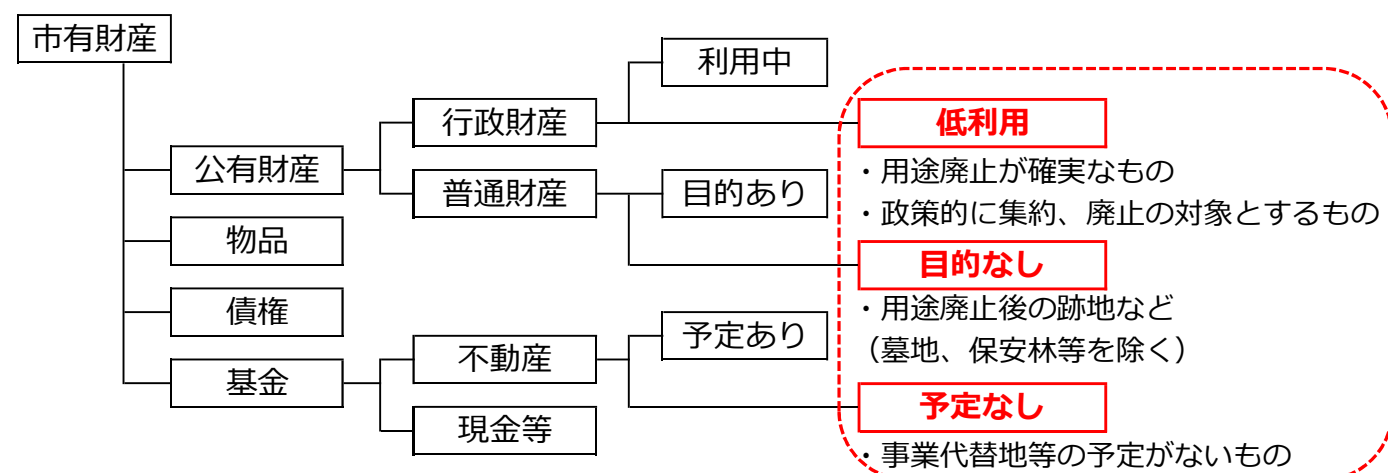
公共施設等の中長期を見据えた総合的かつ計画的な管理を推進するための基本方針である「豊田市公共施設等総合管理計画」に掲げる【保有資産の有効活用の促進】を実現するもの



※本指針で進める「低未利用財産の利活用」は、持続可能な都市経営に向けた適正な財産管理（維持管理と運用）を担う重要な取組となります。

＜対象領域＞

具体的な利活用の目的がなく、物件個々の特性に応じた最適な利活用がされていない不動産



2 現状と課題

社会情勢の変化や運用上の問題点を踏まえ、以下の課題に取り組めます。

- ・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
→約360物件、約440haを保有しており、利活用されずに維持管理のみ発生
- ・財産の実態と管理主体の乖離への対応
→管理の所管課が分散しており、利活用につなげるための一元管理体制が不十分
- ・利活用に至るまでの長期化等への対応
→多様化するニーズ、市場性を背景に、行政主体での取組では限界

3 利活用に向けた取組方針

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

＜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

【主な取組内容】

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、長期末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。

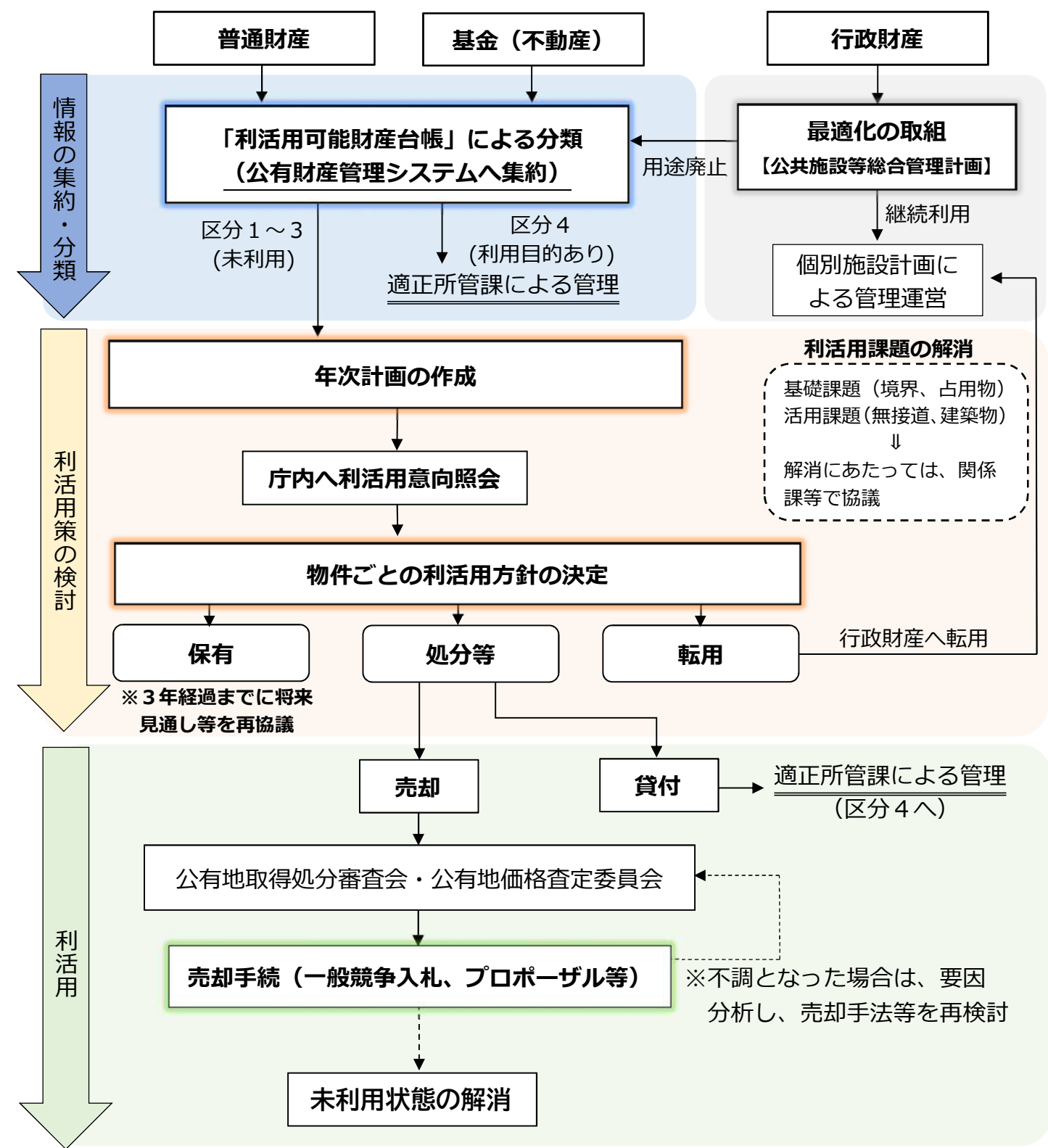
重点取組3：民間活力の導入に向けた仕組みづくり

- ◆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（適正な維持管理の取組）

- ◆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。

【参考1】取組フロー図



【参考2】具体的な利活用策

- 売却**：一般競争入札、インターネット競争入札、公募抽選、プロポーザル、先着順売却など
- 貸付**：一般貸付（条件付貸付）、定期借地権付貸付（一般、事業用、建物譲渡特約付）
- 保有**：土地利用構想や市場性等を考慮し、戦略的に保有しつつ、歳入確保等を図るもの
- 転用**：計画的な公共利用等、別の用途へ転換するもの

＜利活用策検討のポイント＞

- ①**物件情報の集約**
- ・「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。
 - ・公有財産台帳のほか、政策的なアプローチや施設所管課からの廃止・転用依頼等に基づき、情報の集約を進めます。
- 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「利用予定のない基金」を対象に、特性に応じて4分類に「財産仕分」を行います。（区分1から区分3を本指針の運用対象とします。）
 - ・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、売却時期の調整等、戦略性のある取組につなげます。

【参考】《財産仕分の概要》（保有物件数は令和6年1月時点）

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「核」や「拠点」地域に存在するなど、まちづくりへの影響が大きい又は政策判断を伴う物件	6 物件 （約 6 h a）
2	区分 1 を除き、主に市街化区域で面積が 1 3 0 m ² 以上の物件（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 h a）
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 h a）
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（自治区等へ貸付地、事業代替地、墓地、保安林等）	654 物件 （約 1,070 h a）

※区分4は、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、適正な維持管理を図ります。

- 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、検討を実施します。
 - ・課題の性質（境界等の基礎課題、無接道等の活用課題）に応じ、関係課が連携してスピード感をもって利活用を進めます。
- ④**利活用策決定前の庁内利活用意向照会**
- ・庁内において公共施設への転用等の利用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、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。