

古河市市有財産利活用基本方針

令和2年12月
総務部 財産活用課

1. 目的

2. 現状と課題

- (1) 市有財産の分類
- (2) 公有財産の保有状況
- (3) 土地
- (4) 建物
- (5) 借り受け財産（借地）

3. 市有財産の利活用方針

- (1) 未利用財産（普通財産）の処分・活用
 - ①多様な処分方法の導入
 - ②積極的な貸付けによる利活用
- (2) 行政財産の余剰スペースの有効活用
- (3) 広告事業の推進
 - ①広告掲載事業の推進
 - ②ネーミングライツ事業の推進
- (4) 借り受け財産（借地）の段階的解消
- (5) 官民連携の推進

4. 今後の進め方

- (1) 推進体制
- (2) 市有財産の情報公開
- (3) 利活用フロー

1. 目的

地方分権の進展に伴い、地方自治体には自らの判断と責任で行政を運営していくという、地域の自主性・自立性が求められている一方で、人口減少・少子高齢化などの影響により、市の財政状況は厳しいものとなっていくことが予想されます。

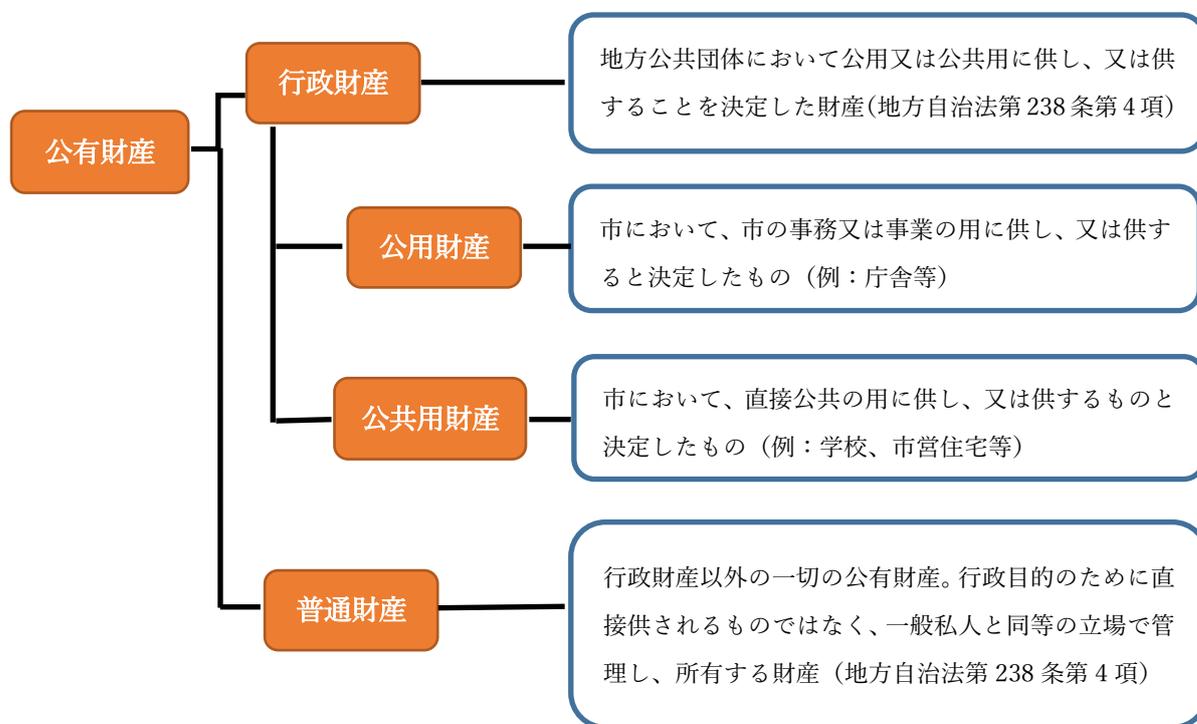
こうした財源に限りがある中で、時代に対応した市政運営を図っていくためには、市有財産の売却や貸付などで利活用し、自主財源の確保を図ることが重要となります。

また、市が推進しているファシリティマネジメントの観点からも、土地や建物などの市有財産の管理・処分における現状と課題を把握し、その利活用に関する基本的な方針を定める必要があり、これらの情報を広く市民や企業に公表することで、古河市財産の適正な管理と公平公正で透明性のある利活用を推進することを目的とします。

2. 現状と課題

(1) 市有財産の分類

市が保有する公有財産については、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。



(2) 公有財産の保有状況

(単位：㎡)

区 分			土 地	建 物			
				木 造	非木造	計	
行政財産	公用財産	庁舎	44,666.42	70.22	23,267.12	23,337.34	
		警察・消防施設	8,615.52	90.80	2,685.16	2,775.96	
		その他施設	212,051.28	234.60	53,525.76	53,760.36	
	公共財産	学校	732,683.21	1,132.00	195,714.84	196,846.84	
		公営住宅	30,547.24	0.00	19,480.41	19,480.41	
		公園	724,052.29	4,501.58	14,716.13	19,217.71	
		その他施設	741,081.94	5,643.25	83,743.14	89,386.39	
	小 計		2,493,697.90	11,672.45	393,132.56	404,805.01	
	普通財産	宅地		112,054.91	274.89	1,185.18	1,460.07
		田畑		0.00	0.00	0.00	0.00
山林		0.00	0.00	0.00	0.00		
その他		0.00	0.00	407.58	407.58		
小 計		112,054.91	274.89	1,592.76	1,867.65		
合 計			2,605,752.81	11,947.34	394,725.32	406,672.66	

令和2年3月31日現在

(3) 土地

市が所有している土地については、公有財産台帳システムにより、財産状況の把握を行っていますが、行政財産・普通財産に関わらず、現状がどのように利用されているのか、また、未利用地であるかどうかの判断が難しい土地が数多く存在します。これら未利用地には、将来の利用計画が定まらず、単に市の資産として保有し、遊休化しているものが多くあります。

このような現状で、低・未利用地の管理処分においては、次のような課題があります。

- ① 土地の立地条件、不整形及び狭小形状、接道要件等により売却が見込めないものがある。

- ②普通財産の処分に係る体制や、仕組み、事務的な流れ等が不明瞭かつ、固定資産税の負担が不要であるなど、資産の保有に要するコストが低いこともあり、資産を積極的に活用するという意識が働きにくいため、明確な資産活用が示されていない。
- ③老朽化した集中浄化施設など、役割を終えた施設が土地に存在することで、その土地を利活用できない状態にある。利活用するには多額の解体費が必要であり、長年放置しておく危険であるため、計画的に進める必要がある。

(4) 建物

古河市公共施設全体で、建築後30年以上経過しているものは半数以上占めており、老朽化が進んでいます。このような施設を、今後も安全に使用していくためには、大規模改修や長寿命化工事を図る必要がありますが、今後の財政状況の中では、すべての施設等について維持、更新をしていくのは困難であると言えます。

令和元年度に策定した、古河市公共施設適正配置基本計画では、施設ごとに今後の方向性について示されておりますが、さらなる検討が必要です。今後は、利用・保有しているだけに止まらず、効果的な方法で収入を生み出す必要があります。

(5) 借り受け財産（借地）

市内には、これまでに各所管課が借地の必要性や地権者の意向等を勘案して、借り受けている土地が約65万㎡あり、市において年間約2億5千万円の借地料を負担しています。

今後、借地上の用途を精査した上で、必要に応じて借地を解消していく必要があります。

3. 市有財産の利活用方針

未利用財産は、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況などを踏まえ、地域や社会のニーズなども考慮しながら、有効活用を推進します。具体的には、市民サービスの向上と安定的な財源確保の観点から、処分・貸付を積極的に行います。

また、行政財産・普通財産を問わず、全てを古河市の経営資産として捉え、将来を見据えた取り組みとして、今後の市有財産の利活用方針を次のとおり定めることとします。

(1) 未利用財産（普通財産）の処分・活用

①多様な処分方法の導入

未利用地の処分については、一般競争入札が原則になりますが、まちづくりの観点による活用のため、処分を行うことにより、その施策が効果的に展開できる場合は、民間による事業提案型の売却方法などを導入します。

また、用途を廃止し、老朽化のため利活用が困難な建物を有する土地については、建物解体条件付き入札などの手法を導入します。

②積極的な貸付けによる利活用

市が保有すべき財産で、供用予定のない財産については、貸付により有効活用を図るものとします。また、普通財産だけではなく、行政財産も含めて貸付可能財産を広く公表し、公共的な利用に限定せずに、営利目的等の利用など幅広い貸付けを推進します。

(2) 行政財産の余剰スペースの有効活用

施設等利用者の利便性の向上や、新たな財源の観点から、目的外使用許可や貸付けなどにより、行政財産の余剰スペースの有効活用を推進します。

(3) 広告事業の推進

①広告掲載事業の推進

広告料収入により新たな財源を確保するため、広告掲載に適した財産（媒体）を選別し、広告の掲載を推進します。

また、事業者からの物品等の無償提供による広告掲載事業についても推進します。

②ネーミングライツ事業の推進

市の所有する施設などに対して、愛称を命名する権利を民間事業者等に付与するネーミングライツを推進し、市の新たな財源を確保することにより、対象施設等の持続可能な運営、利用者のサービス向上を図ります。

(4) 借り受け財産（借地）の段階的解消

借り受け財産の用途を廃止し、別な用途への転用が不要と判断した場合は、借り受けた土地は地権者へ返却するものとします。今後も恒久的に借り受け財産を使用し、地権者との交渉において譲渡の意思がある場合は、予算の範囲内で取得を検討します。

また、短期的な目的による土地の借地を除き、公共施設の建築などのために

新たに土地が必要となる場合は、原則として土地を買収し調達するものとします。

(5) 官民連携の推進

市有財産の活用を図るにあたっては、官民連携の可能性の検討や、民間事業者のアイデアやノウハウが必要と考えられる場合は、ヒアリングやサウンディング型市場調査を実施する等、官民連携を推進します。

4. 今後の進め方

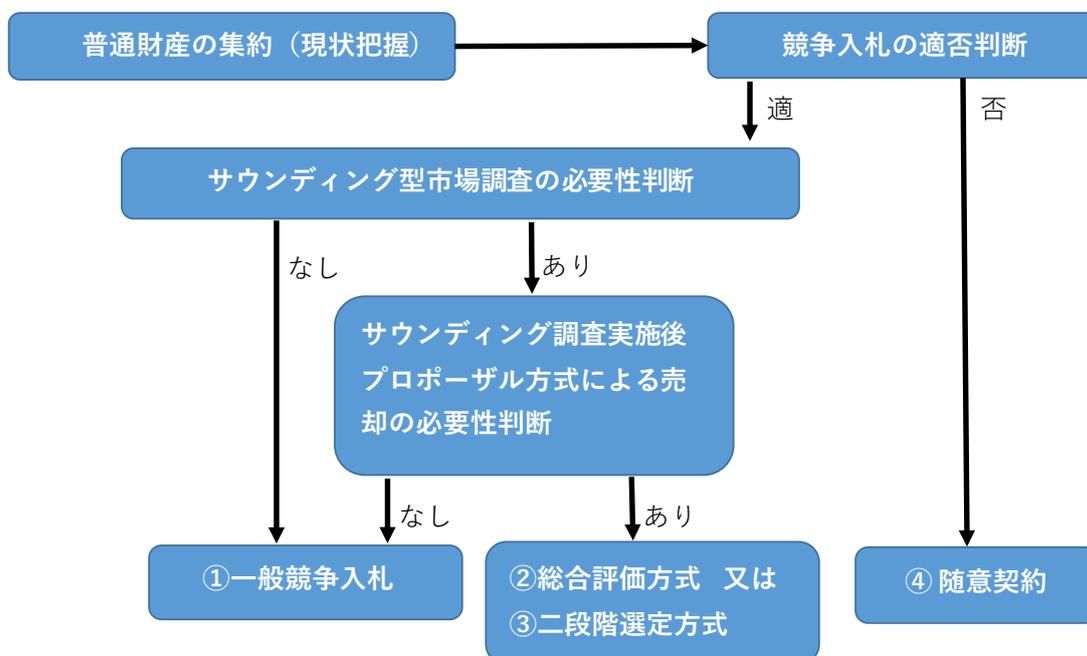
(1) 推進体制

関係部長等で構成する古河市ファシリティマネジメント推進会議において、市有財産に関する情報を共有の上、本方針に基づく取り組みを全庁的に推進します。

(2) 市有財産の情報公開

市有財産に関する情報をホームページなどで広く公開するとともに、公募による売却や貸付け等を実施し、公平性・透明性の確保を図ります。

(3) 利活用フロー



①一般競争入札

売却価格を競わせ、最も高い価格で入札した者に売却する方法。

②条件付売却

用途を限定した上での売却を行う方法。(条件付一般競争入札)

③公募売却等

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売却・貸付する方法。

④随意契約

土地の立地条件、不整形及び狭小形状、接道要件等により一般競争入札では売却が見込めないものについて、隣接者などの特定の相手方と契約する方法。