



由利本莊市市有財産利活用基本方針

令和 6 年 7 月策定

由利本莊市総務部管財課

目 次

1. 本方針策定の目的	・ ・ ・ ・ ・	P 1
2. 対象の財産と市の課題	・ ・ ・ ・ ・	P 2
3. 市有財産の利活用方針	・ ・ ・ ・ ・	P 3
4. 分譲地売却の推進	・ ・ ・ ・ ・	P 9

1. 本方針策定の目的

本市では、由利本荘市公共施設等総合管理計画を策定し、公共施設の総量削減と適正な維持管理を進めているところです。

市有財産である公共施設と土地資産等に関する効果的な活用及び処分の方策をまとめて庁内で共有し、市有財産を有効活用することにより、行財政改革をいっそう進め、よりよい市民サービスを実現することは喫緊の課題です。

本方針は、未利用となっている市有財産の売却や貸付等を、公正かつ適切に推進するため、市の施策等を基に事務の流れを明確にすることを目的としています。

■由利本荘市総合計画新創造ビジョン後期基本計画（抜粋）

6つの重点施策 ▶ 行財政改革の徹底と効率的な行財政運営

【主な取組】遊休資産の売却等による新たな財源確保

■第4次由利本荘市行政改革大綱（抜粋）

重点項目

- ・ 効率的な行政運営 ▶ 公共施設の総合的な管理 ▶ 公共施設の譲渡
- ・ 健全な財政運営 ▶ 歳入確保 ▶ 市有財産の有効活用

■公共施設等総合管理計画（抜粋）

基本的な考え方

- ①保有総量を抑制し一定の縮減を目指す
- ②新規の建物は必要最小限とし、既存の建物は民間への譲渡を進める

公共施設等総合管理計画は市の公共施設等を分類したうえ個別にその方向性等について示したものの。

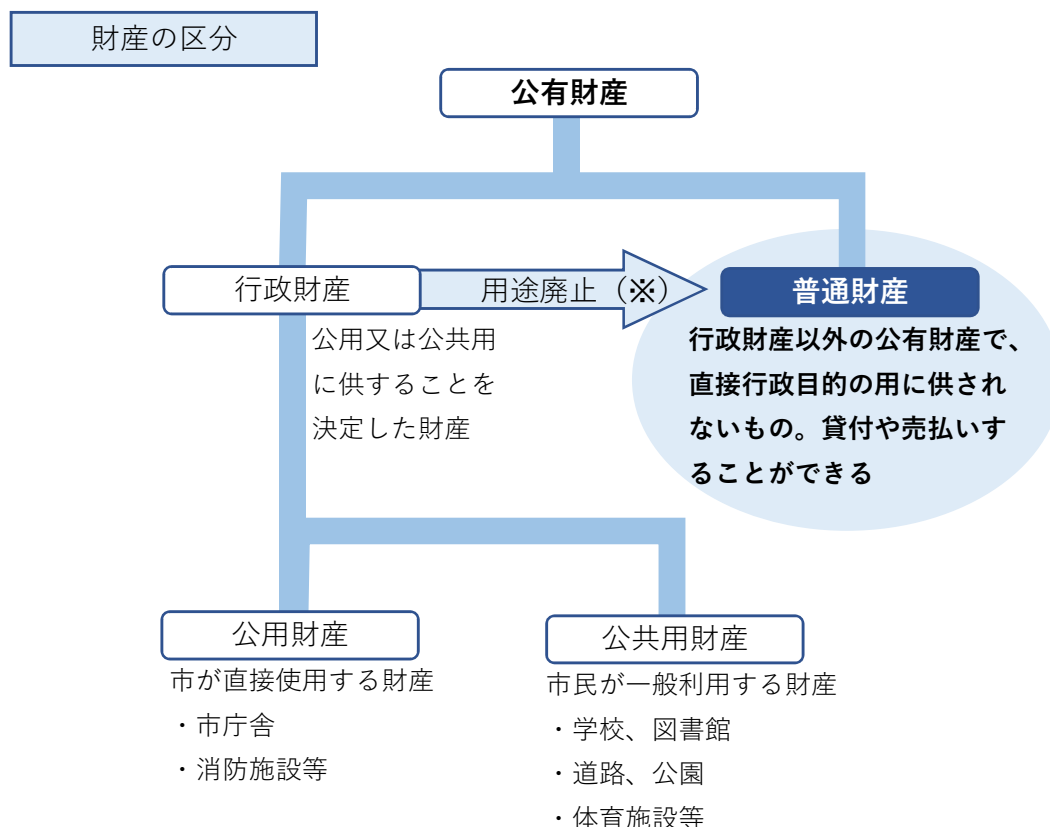
これを基に「個別施設計画」を策定し、施設ごとのあり方を検討して具体的な対応を計画的に進めています。

由利本荘市市有財産利活用基本方針

2. 対象の財産と市の課題

(1)対象

本方針は、市が所有する土地・建物等の公有財産のうち、行政財産として用途廃止となるもの及び普通財産を対象とします。



(2)本市の課題

老朽化が進む公共施設等の維持や更新費用等の増大などを解決し、次世代の負担軽減や、市民サービスの持続的な提供のためには、市有財産を適切に管理若しくは処分する必要があります。

市では、平成29年度と比較して令和18年度末時点の公共施設は棟数、面積とも37%の縮減を目指すこととしています。

3. 市有財産の利活用方針

(1) 基本的な考え方

用途廃止後、市が直接再利用する必要がない財産は、積極的に民間へ開放（譲渡・貸付）して有効活用を図ります。

市有財産の利活用を進めるため、次の基本原則を定めます。

① 未利用財産のすき間のない活用と処分の公表

行政目的がなくなって用途廃止しようとする財産は、廃止の前の段階から利活用の方策を検討して、財産が遊休化しないよう取り組みます。

また、未利用財産の情報は積極的に公表し、民間利活用の拡大を図ります。

② 不用財産の積極的な処分

将来的にも公共の施設として使用等が予定されない財産については、民間へ譲渡するものとし、地域住民等の意見などを取り入れながら、活用策を決定します。

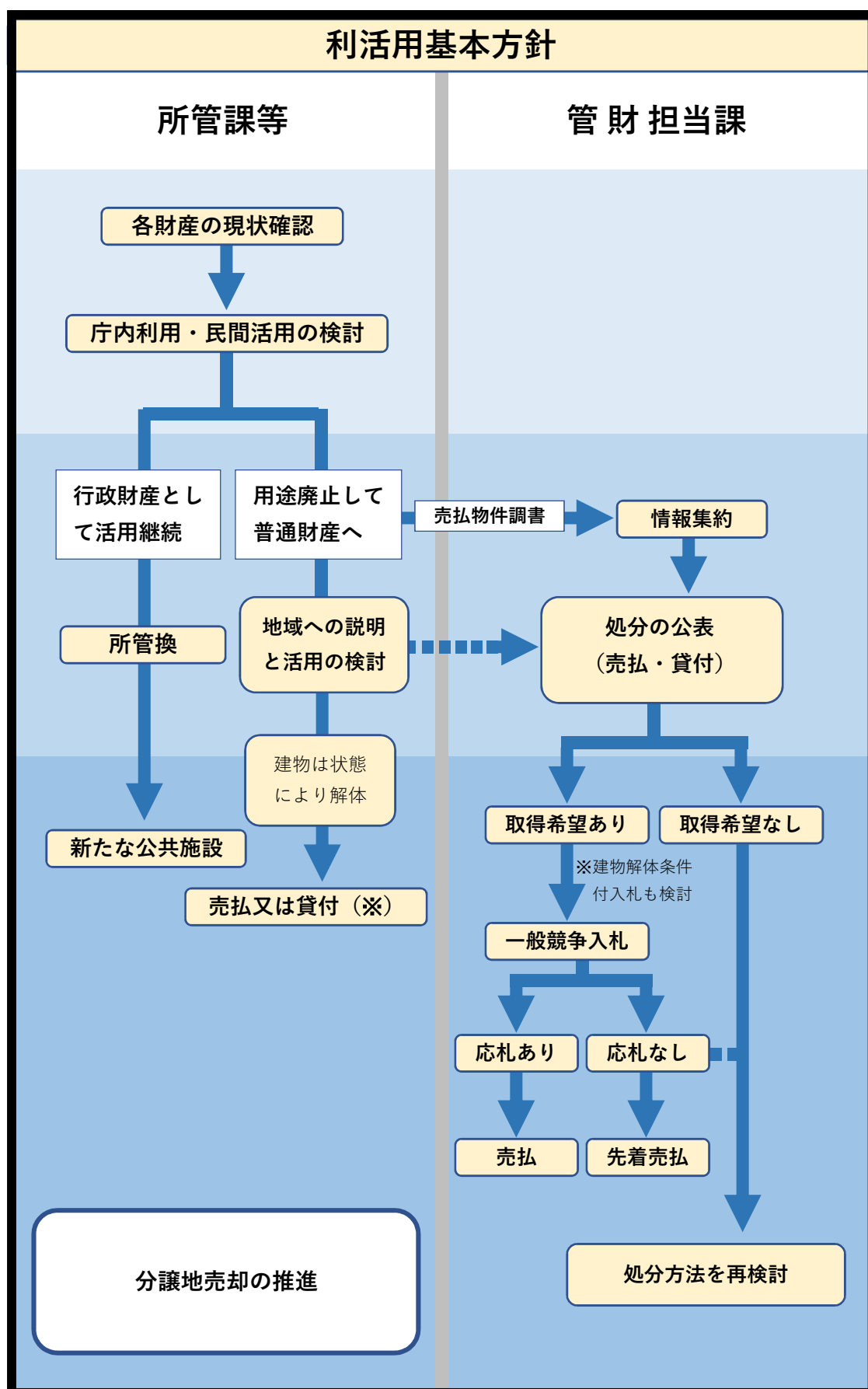
利用不能な建物は解体し、競争入札などを含めた多様な手法を検討して積極的に処分を進めます。

③ 民間事業者による有効活用を促進

活用に当たっては民間からも提案を募集するなど、自由な発想による幅広いアイデアを求め、その提案内容が地域の振興や活性化などにつながると見込まれるものは、優先的に売却等を行うことも検討します。

なお、市が主体となる利活用や、民間への譲渡が見込めない財産及び余剰空間については、由利本荘市空き公共施設利活用促進条例に基づく貸付料の減額等の措置を視野に入れながら、貸付等による有効活用を進めます。

(2)利活用の流れ



(※) 所管課等で貸付等する場合

①現状確認

i 庁内利用の 検討

所管課等は、利活用を進めようとする市有財産について、庁内の需要を調査・把握し、新たな公共施設として再利用する可能性の有無を十分に検討します。

留意点

庁内利用自体が目的化することがないよう施策の必要性を十分検討し、初期費用及び維持費等に対する効果をあらかじめ定めて比較するなど、具体的に判断します。

ii 市有財産の 現状確認

所管課等は、iの市有財産について、現状確認により状態を把握した上、政策効果等のプラス面と保有に伴うコストや処分にかかる費用などのマイナス面を整理することで財産利活用の方向を検討します。

価値の把握例

- ・ 人的コストや修繕費等を含む維持管理コスト
- ・ 将来の解体費用
- ・ 売却益や貸付料による財産収入
- ・ 民間に売り渡した場合の固定資産税等の税收

iii 課題解決

所管課等は、iの市有財産に個別課題がある場合は、主体的に解決方法を模索したうえ、管財担当課と連携して解決に取り組めます。

課題の具体例

- ・ 権利、境界及び占拠等の紛争
- ・ 不法投棄、土壌汚染等
- ・ 補助金施設であっても補助金返還額と施設転用から想定される政策効果を比較して総合的に判断
- ・ 関連する計画の変更等

②利活用の実施

i 公共施設と しての利活 用

庁内利用を検討した結果、新たな公共施設として利活用することとなる市有財産は所管課等から施設を所掌する担当課等へ所管換を行います。

一方、将来に渡り公共施設として利活用の見通しがない場合は用途廃止したうえ普通財産として管理します。

管理の注意点

用途廃止した施設のうち老朽化したものは、そのまま保有すると保安上の危険や衛生上の懸念が生じて、さらに財政負担を要することが考えられます。財政課と連携した計画的な除却が必要です。

ii 民間活用の 検討

各地域において民間による利活用の可能性が認められる普通財産は所管課等が売払又は貸付による処分を進めます。

処分に当たっては売払を優先とし貸付に伴う改修費等の財政支出を可能な限り低減するよう努めます。

処分に際しての具体的な手続は「公有財産事務の取扱い」を参照。

貸付の注意点

- ・ 光熱水費等の維持費は借主負担
- ・ 構造変更を伴う貸付は原状回復が条件のため借主の自由度が限定的
- ・ 消防設備など関係法令への適合性の確認が必要

建物付土地の処分

建物の解体費用が土地の処分価格を上回ると見込まれる場合には管理費用等を念頭に早急に解体を進めます。

解体費用の見積はコンサル等に委託したうえ専門検査に付して分別に留意します。

iii 処分の公表 等

管財課は、民間による利活用の可能性が見込まれる財産について、ホームページへの公開などによる市場調査を行うほか、民間提案の募集を検討します。

ただし老朽化が著しい建物は、安全のため迅速な手続きを優先し、あらかじめ対象としないことができるものとします。

民間提案とは

民間事業者のアイデアや資金を活かした提案を受けて、行政資源を活用した地域課題の解決やよりよい公共サービスを実現しようとするもの。

iv 売却価格の 算定

土地の売払に当たっては筆界確認や接道状況の整備等に経費と準備期間を要する場合があります。

建物についても、台帳上の価格と民間需要が釣り合わないため売払ができずに維持管理費が継続する懸念があります。

土地・建物を売り払うための価格設定は台帳上の価値のみで決するのでなく、市場の需要と個別条件を基に総合的に判断する必要があります。

財産の処分に関する法律等

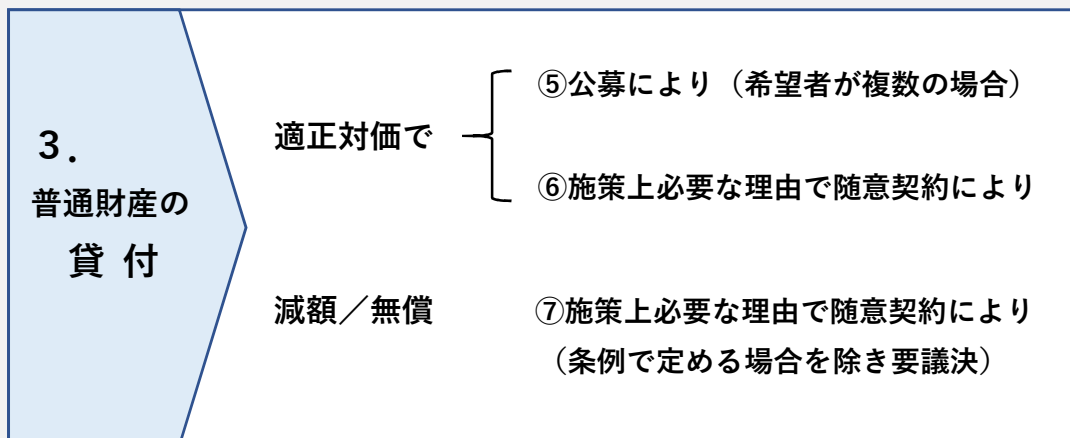
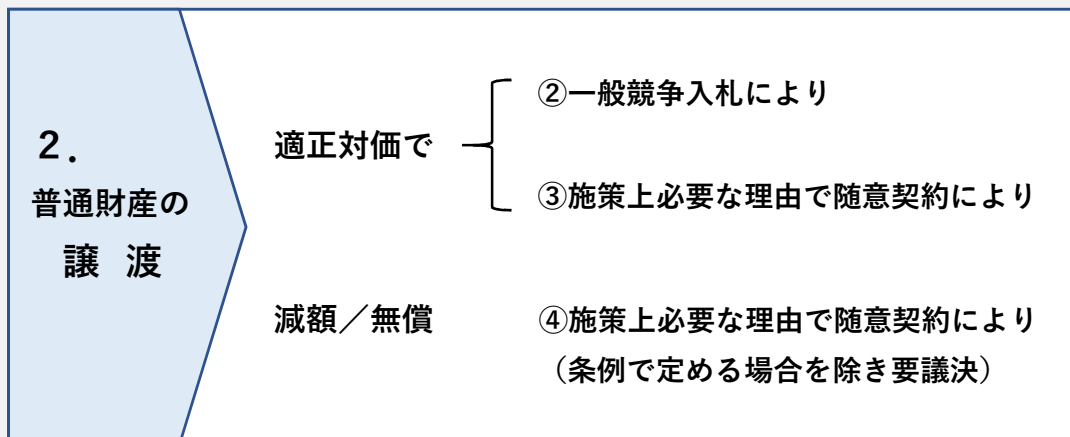
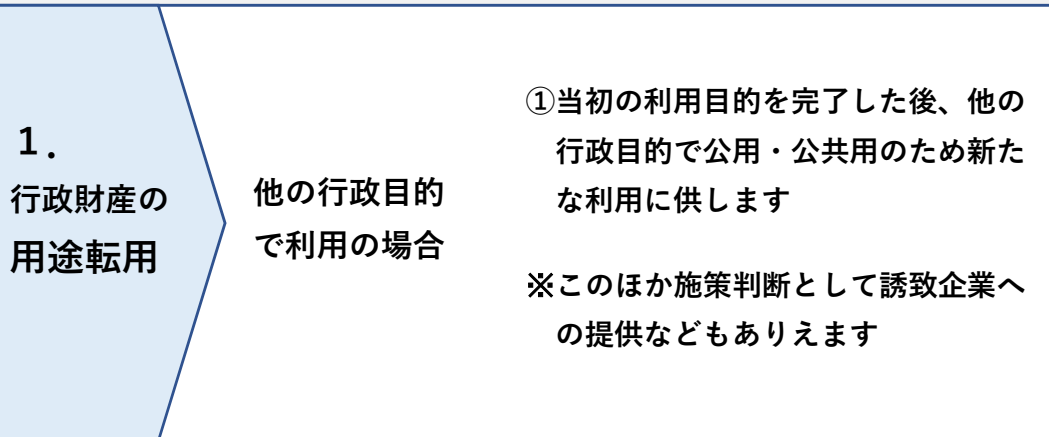
- ・ 地方自治法第237条
- ・ 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例

v 財政と未利 用財産

使い道のない市有財産を無為に保有し遊休化させることは、厳しさを増す財政状況のもと許されません。市有財産には固定資産税が課されないことから、ともすればコスト意識が希薄になることが危惧されます。「**活かす・売る・貸す**」をキーワードとし、財産の有効活用への意識を自ら高める必要があります。

③利活用の優先順位

用途を廃止しようとする施設は、次の①から⑦の順に利活用を検討します。



4. 分譲地売却の推進

分譲地は、さまざまな方法を講じて売却を推し進めます。

不動産市場の実勢価格をにらみながら、分譲地の価格を随時見直して、住宅需要等に対応するよう取り組みます。

①物件の内訳（全47区画）

（地域）		（物件数）	（面積）
岩 城	▶	4 区画	3 3 6 m ² ～4 2 9 m ²
由 利	▶	1 区画	4 3 2 m ²
東由利	▶	1 0 区画	3 3 3 m ² ～4 9 7 m ²
西 目	▶	4 区画	3 4 5 m ² ～3 5 0 m ²
鳥 海	▶	2 8 区画	2 5 8 m ² ～4 2 8 m ²

②近年の売却実績

（年 度）	R 5	R 4	R 3	R 2	R 元
（売却数）	3	1	0	1	0

③今後の展開

売却を進めるために広報や制度案内等多様な手法を講じます。
質権設定等の個別対応に柔軟に応じます。

広報等の例

- ・ デジタルサイネージへの掲示
- ・ イベントや施設等へのポスター掲示とチラシの配置
- ・ 事業者との共同ポスター作成
- ・ 移住希望者への案内
- ・ ゆりほんテレビや、YouTube等ウェブサイトへの展開

④課題

分譲価格を段階的に実勢価格に近づけます。
住宅取得に関わる税、給付金、補助金等の情報提供。