

未利用地等利活用基本方針

令和3(2021)年3月



柏崎市

目次

1 基本方針策定の目的	1
2 公有財産の分類と未利用地等の状況	1
3 未利用地等の利活用の考え方	3
1 新たな活用における庁内要望のリスト化	3
2 活用に当たっての基本的な考え方（視点）	3
3 利活用の方向性整理	4
4 利活用方針案の検討・策定	6
5 利活用方針案の策定フロー	7
4 未利用地等活用の推進体制	1 1
5 おわりに	1 2

1 基本方針策定の目的

全国的な人口減少・高齢化の進行、行政需要の多様化等の社会経済情勢の変化に伴い、極めて厳しい財政状況にあります。こうした状況に対応していくために、財政の健全化を図る取組が求められており、その一つとして市有財産の有効活用があげられます。

柏崎市では、平成28年2月に策定した「柏崎市公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の適正配置や長寿命化を含めた保全管理を進め、次世代へつなぐ最適なサービスを目指して、公共施設マネジメントを進めています。

柏崎市第五次総合計画においては、未利用資産の活用が主要施策の一つに位置付けられており、未利用の土地・建物（以下「未利用地等」という。）の売却やその他活用する方法について中・長期的及び経営的視点等での検討を行い、有効かつ効率的に活用することを目標としています。

本方針は、未利用地等の利活用の推進を図るための基本的な考え方、検討手順等を整理するとともに、公共施設等マネジメントの取組の進捗に伴い、新たに発生が予測される未利用地等の速やかな利活用検討を図るために「未利用地等利活用基本方針」を策定します。

本方針によって未利用地等の利活用の考え方を全庁的に共有し、長期の財産保有から利活用へと意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の展開につなげていくことを目的としています。

公共施設等の管理に関する基本的な考え方

（柏崎市第五次総合計画及び柏崎市公共施設等総合管理計画より）

① 公共施設の総量（延床面積）の縮減

新たな公共施設の建設を抑制するとともに、今後更新を迎える施設については、その必要性を検討の上、廃止や複合化（多機能化）を講ずる。

② 未利用資産の活用

有効活用の可能性を確認するとともに、老朽化により使用不能となった施設を解体・撤去し、更地化した土地は売却するなど、財源確保の方向性について検討する。

③ 適正な民間活力の導入と活用

民間の経営ノウハウや技術力をいかした官民協働を進めるとともに、公共施設に係る維持管理費を削減します。

2 公有財産の分類と未利用地等の状況

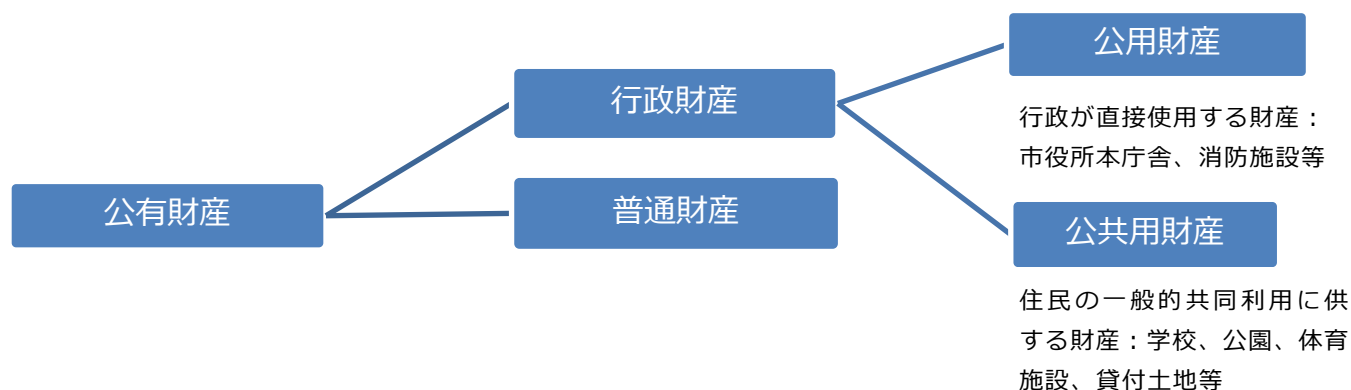
公有財産は、行政財産と普通財産に分類されます。

行政財産とは、地方公共団体において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、その目的を達成するために所管する部署で維持管理を行っています。現在は、平成18年の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

の床や敷地等に余剰がある場合は、民間の円滑な利用を推進するため、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が可能となっています。

普通財産とは、行政財産以外の公有財産であり、貸付を行っているもの、用途廃止により遊休化しているものなど多岐にわたります。

財産の区分



柏崎市公有財産の保有状況

(令和元(2019)年度末現在 m)

区 分			土 地	建物（延床面積）		
				木造	非木造	計
行政財産	公 用	本庁舎	43,697.01	62.10	12,231.40	12,293.50
		消防施設	22,062.35	2,418.04	5,999.89	8,417.93
		その他の施設	193,640.69	1,224.79	26,008.84	27,233.63
	公共用	学校	806,037.72	3,200.02	172,793.55	175,993.57
		公営住宅	80,012.34	1,759.24	36,182.64	37,941.88
		公園	839,769.65	786.02	4,400.21	5,186.23
		その他の施設	8,947,458.34	24,795.50	128,649.49	153,444.99
	計		10,932,678.10	34,245.71	386,266.02	420,511.73
普通財産	山 林		7,309,432.03			
	宅 地		475,304.11	4,180.14	9,348.58	13,528.72
	そ の 他		732,882.38			
	計		8,517,618.52	4,180.14	9,348.58	13,528.72
合 計			19,450,296.62	38,425.85	395,614.60	434,040.45

市では、未利用状態となっている土地、建物を保有しています。未利用地等が多くある状態は、景観的にも治安上も好ましくありません。そのため、早期の売却や転用、解体等の判断が必要になります。

しかしながら、建物の多くは老朽化が進んでおり、転用のための改修や解体には多額の費用がかかるため、未利用状態で残っているものが多いのが現状です。

未利用地等の状況

(令和元(2019)年度末現在)

施設の分類	数	延面積	内 訳
学校施設	7 棟	13,999㎡	旧南鯖石小、旧高柳中、旧野田小等
福祉保健施設	3 棟	1,890㎡	旧清流苑、旧かたくりの里等
観光レクリエーション施設	8 棟	2,575㎡	旧月湯女温泉、旧こどもの時代館等
子育て支援施設	3 棟	1,503㎡	旧松波保育園、旧野田保育園等
その他の施設	13 棟	17,556㎡	旧柏崎情報開発センター、高柳総合センター、旧遺跡考古館等
合 計	36棟	38,313㎡	

3 未利用地等の利活用の考え方

3-1 新たな活用における庁内要望のリスト化

未利用地等の新たな活用については、社会情勢や市民ニーズなどを踏まえた上で、長期的視点を持って活用方法を検討する必要があります。そのためにも、庁内における施設整備を含めた新たな活用要望の有無、活用に必要な条件等を整理し、市の計画等における位置づけや必要性、緊急性などを考慮した庁内要望を定期的に調査し、リスト化を図ります。

【庁内要望のリスト化イメージ】

課名	利活用時期	面積 (㎡)	地域	用途等
××課	3 年後	土地2,000㎡	●●地区	老人ホーム新設
△△課	5 年後	土地10,000㎡	○○地区	防災施設
■■課	2 年後	土地1,500㎡	□□地区	○○センター駐車場

3-2 未利用地等の活用にあたっての基本的な考え方（視点）

公有財産は、本市の行政サービス提供のための資源であり、市民共有の貴重な財産であることを踏まえ、市は、以下の視点に基づき、未利用となっている公有財産の活用や効率化に努め、もって行政サービスの向上や財政の健全化を目指します。

視点1 未利用の公有財産の一元的な活用推進

利用の見直し等により行政目的が消滅した公有財産のうち、利活用を行うものは、原則として、財務部財政管理課において、一元的に活用を図るものとします。

その際、従来の利活用方法に縛られることなく、最適な活用方法を検討します。

視点2 将来的に利用の予定がない公有財産の活用推進

将来的に行政での利用の予定がない公有財産は、原則として、売却等による活用を図ります。

視点3 将来的に利用の予定がある公有財産の活用推進

将来的に利用の予定がある公有財産は、原則として、利用に供するまでの間、貸付け等による活用を図ります。

普通財産に関する規程	行政財産に関する規程
【柏崎市財務規則第212条抜粋】 普通財産は、財政管理課に所属させ、財政管理課長が管理する。 ただし、次に掲げるものは、当該課の課長が管理する。 ・用途廃止した教育財産のうち取壊しを予定しているものは、教育委員会事務局の当該課 ・用途廃止した公有財産のうち取壊しを予定しているものは、当該課 ・その他財務部長が特に当該課に所属させることを適当と認めるものは、<u>当該課</u> 【柏崎市財務規則第215条抜粋】 普通財産の処分に関する事務は、財政管理課長が行う。 ただし、次に掲げるものは、当該課の課長が行う。 ・<u>用途廃止した教育財産のうち取壊しをするものは、教育委員会事務局の当該課</u> ・<u>用途廃止した公有財産のうち取壊しをするものは、当該課</u> ・<u>その他財務部長が当該課に交換させることを適当と認めるものは、当該課</u>	【柏崎市財務規則第212条】 ・行政財産は、当該事務又は事業を分掌する課に所属させ、当該行政財産が所属する課の課長が管理する。 ※財産の処分を行う時は、行政財産の用途変更又は、用途廃止を行い、普通財産にしなければならない。

3-3 利活用の方向性整理

未利用地等の活用にあたっては、市としての需要に基づく検討はもちろんのこと、対象財産の価値に基づく分析も必要となります。利活用の方向性を検討する資産の「公共性」と「市場性」を考慮し、活用の方向性を整理します。

【公共性の評価】

市が保有し、公共的に活用、又は利用する必要性、資産としての希少性、再取得の困難性、自然環境の保全及び歴史・文化的価値の保存の必要性など、市が当該土地及び建物を保有すべき必要性を評価します。

【市場性の評価】

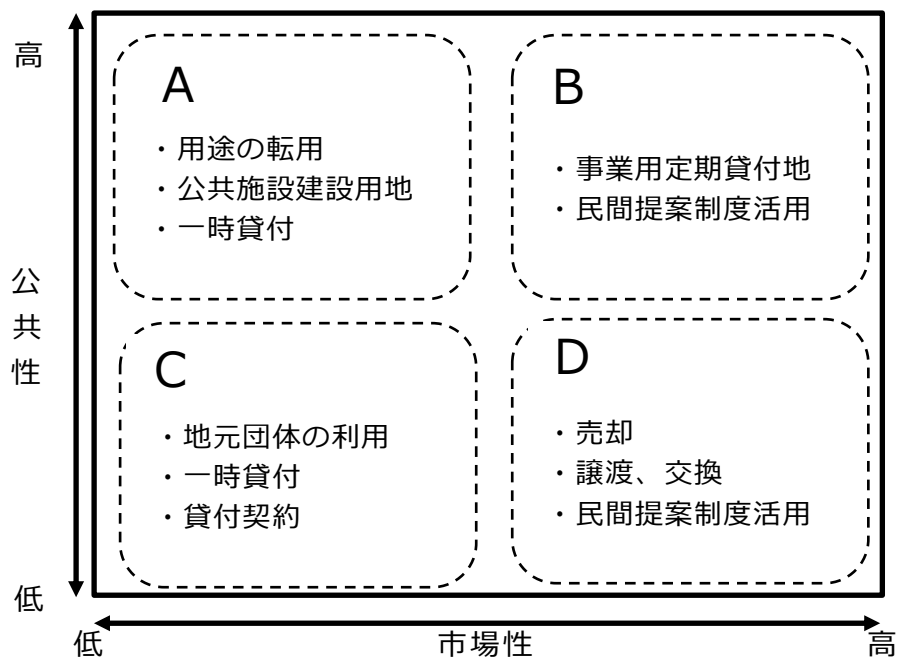
立地、用途地域、面積、形状及び周辺環境等の特性に由来する市場における資産価値の高低を評価します。

○市場性が高い・・・商業地、開発区域、住宅地にある整形の土地等

建物、未利用期間が短期間、軽微な修繕で再利用可能等

○市場性が低い・・・都市計画区域外にある土地、狭小な土地、インフラ未整備等
未利用期間が長く、老朽化や損傷が著しい建物

【図】 利活用の方向性評価



A 市場性が低く、公共性が高い資産 市場価値が低いため、単なる売却は困難と考えられる。市が保有したまま活用又は利用する方法を検討する必要がある。他の公共施設の建替え用地や民間の一時貸付け等が考えられる。	B 市場性・公共性ともに高い資産 市場価値が高い資産であるため売却が可能であるが、公共性も高いことから、市が保有しつつ、民間活用を図ることを検討する。 定期借地権の設定や、公共・公益施設整備を条件とする民間提案制度の活用を検討する。
C 市場性・公共性ともに低い資産 市場価値が低いため、単なる売却は困難と考えられる。民間への一時貸付け等を考える。 貸付け等を促進するため、幅広い用途での貸付けを検討する必要がある。	D 市場性が高く、公共性が低い資産 売却に適している。貸付けが可能な資産の場合は、公募型プロポーザルなどでより好条件での活用を検討する。

▶▶ 3-4 利活用方針案の検討・策定

3-1から3-3までを踏まえ、活用手法、活用条件等の検討を行い、利活用方針案を策定します。利活用方針案の策定に当たって、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上で、最適な利活用方策を探っていきます。

なお、建物の活用は、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（光熱水費や保守点検費用、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上で、その可否を決定します。

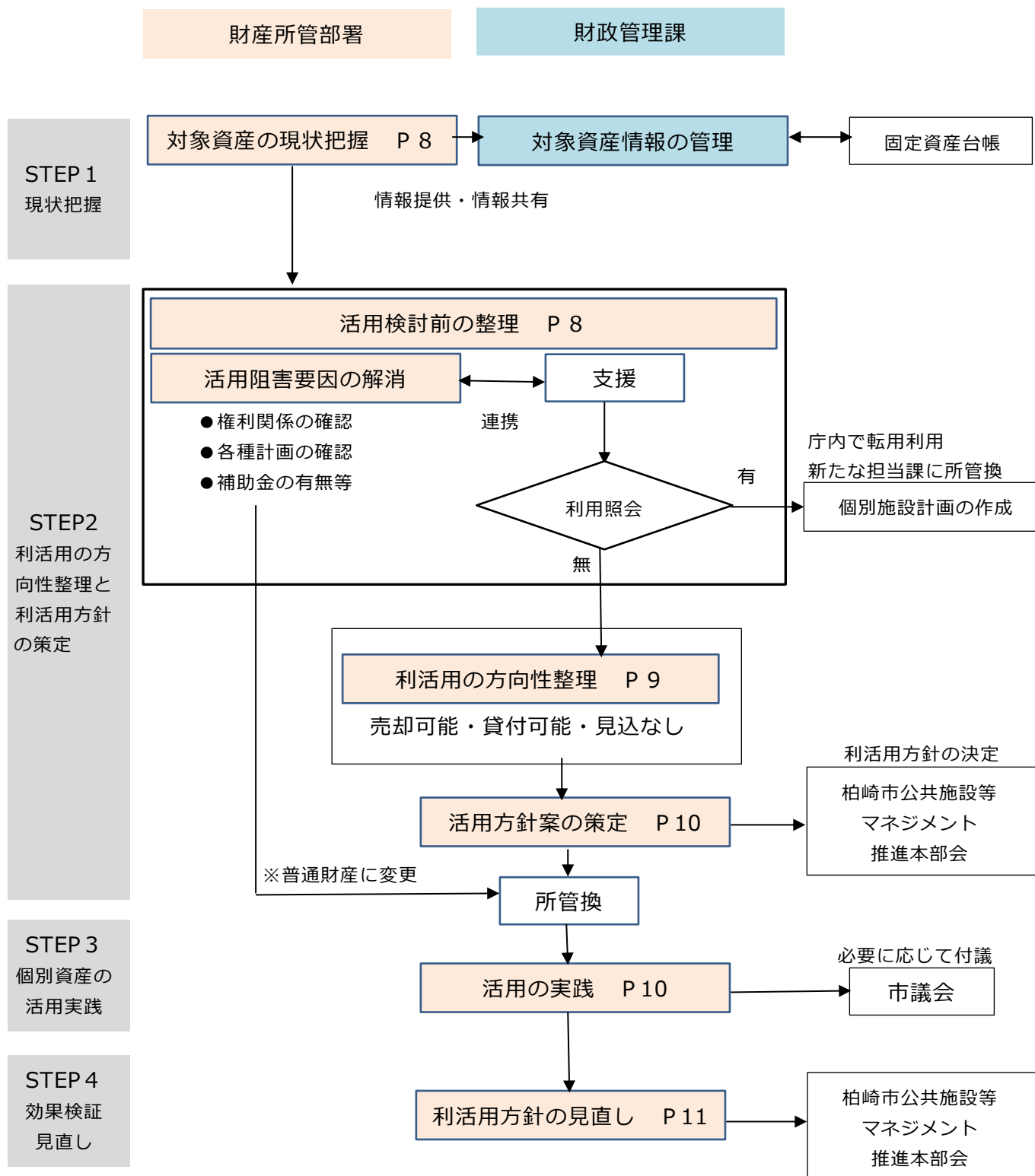
【利活用の手法の例】

利活用の手法			具体的な活用方法
処分	売却	一般売却	原則、公売会での入札により売却する。
		条件付き売却	インフラ整備や用途制限、建物解体等の条件を付した上で売却する。
		公募型プロポーザル	公募により事業提案を募集し、審査・選定を行い、優秀事業者を選定した上で売却する。
	譲渡	無償譲渡	同様の事業を民間事業者を実施させる場合等に、無償で譲渡する。（事業の民営化）
	交換	交換	市以外の者が所有する同一種類の財産及びその他必要とする財産と交換する。
保有	許可	目的外使用許可	行政財産の一部を、本来の目的以外で使用することを許可する。
	貸付	一時貸付	1年以内の短期間で貸付する。
		普通貸付	一定期間貸付する。賃貸借契約期間満了時に正当な理由がなく、借受人が望む限りは自動的に更新される。
		定期貸付	一定期間貸付する。事業用定期借地は、10年以上50年未満で、居住用建物の建築はできない。
		無償貸付	公的団体等が市民生活の向上に資する活動を行う場合に無償で貸付する。

3-5 利活用方針の策定フロー

行政目的が消滅した公有財産の利活用（売払い、貸付け）は、原則として、財政管理課で一元的に行うものとし、利活用までの流れは下のフロー図のとおりとします。
 その他、フロー図により難しい場合は、活用検討前の事前協議により決定します。

【未利用等の利活用方針策定フロー図】



〔STEP 1〕 現状把握

(1) 対象資産の現状把握

財産所管部署は、未利用となっている資産について、詳細な情報を財政管理課に伝え、るとともに、関係書類を整理し、適切に保管するものとします。建物の場合は、建築確認関係書類、建築設計図書、工事記録書、耐震診断、アスベスト調査報告書など、土地の場合は、地歴情報や所有権等の登記情報、測量図、境界確認書などが必要となります。

また、財産所管部署は、利活用を進めるにあたっての課題がある場合は、その課題を整理し、その解決方法や役割を財政管理課と協議した上で、連携して解決に取り組むものとします。

(2) 対象資産情報の管理

財政管理課は、財産所管部署から情報提供を受けた対象資産について、固定資産台帳をはじめとする各種財産に関する台帳への情報の整理、蓄積を行い、利活用の検討に必要な情報を管理するものとします。

〔STEP 2〕 利活用の方向性整理と利活用方針の策定

(1) 活用検討前の整理

① 事前協議

財産所管部署は、対象資産に係る現況写真、各種図面、契約書、帳簿等により財政管理課に活用を検討する資産の情報を提供します。

財産所管部署と財政管理課は、活用にあたって課題がある場合は、必要により課題を整理し、その解決方法や役割を財政管理課と協議した上で、連携して解決に取り組むものとします。

＜活用阻害要因（利活用にあたっての課題）の例＞

- 権利関係、境界、不法占拠等の紛争の有無
- 不法投棄、土壌汚染等の有無
- 補助金処分制限期間の有無
- 関連計画の変更等
- その他利活用にあたっての課題

② 庁内利用の確認

財政管理課は、必要に応じて事前協議の結果を踏まえ、行政財産としての庁内での利用（民間活用による施策展開を含む）の意向を確認します。

意向確認の結果、利用が適当と認められる場合は、当該部署に資産を引き継ぎます。

庁内で利用意思がない資産は、庁内以外での利活用の方向性を検討することとします。

また、「柏崎市公共施設等総合管理計画」に基づいて行われる公共施設再配置に係る活用は、柏崎市公共施設等マネジメント推進本部会の検討結果を踏まえて、活用を検討することとします。

③利活用を進めるための役割分担

先ず、対象資産の財産所管部署が主体となり、活用阻害要因（利活用にあたっての課題）の解消を行います。その後、庁内で利用意思がない資産で、利活用の方向性を検討するものは、財政管理課が主体となって検討を進めます。

④優先順位による検討

利活用を検討する資産は、積極的に売却や貸付け等を検討するべきですが、活用の検討は、資産状況の把握だけでなく、敷地境界線の確認、登記、及び施設の整備に係る補助金等の返還といった多くの事務を伴います。

このため、利活用を検討する資産の全てを一度に検討することは現実的に困難であり、当面は、より活用の効果が期待できる資産や、速やかに課題解決すべき資産、比較的容易に活用できる資産等を優先するなど、優先順位を持って取り組むこととします。

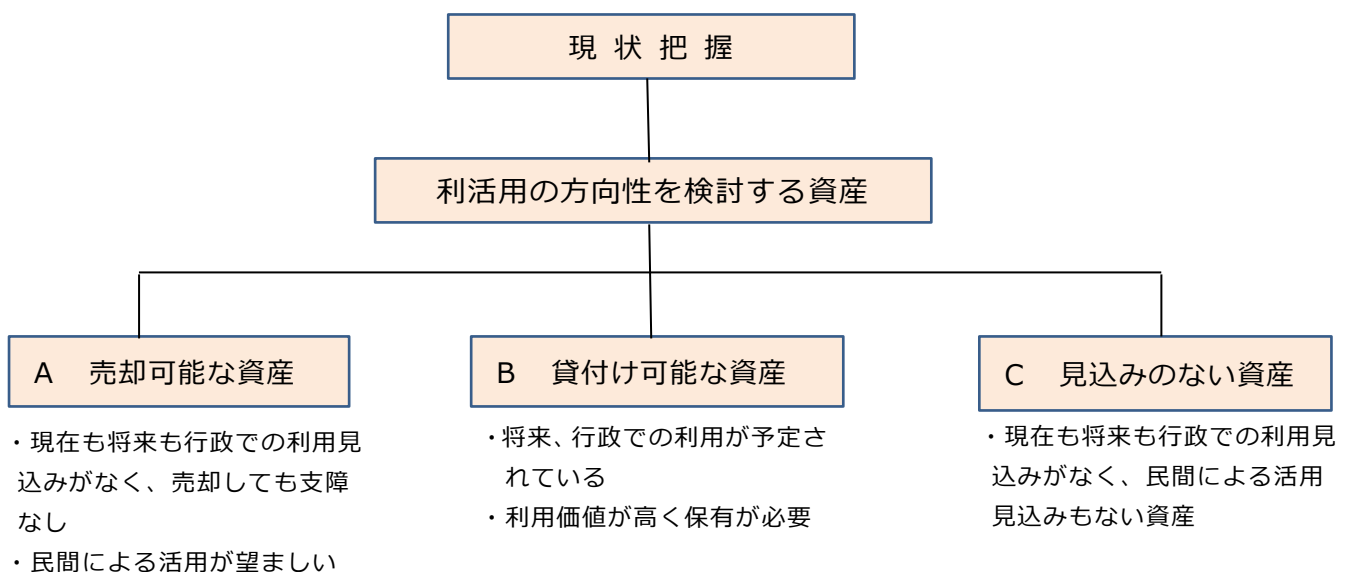
<優先的に利活用を検討する資産>

- 立地適正化計画の都市機能誘導区域内の資産
立地適正化計画で目指すまちづくりを実現するため
- 新たに用途の廃止を決定する、又はおおむね3年以内に廃止予定の資産
早期着手により、資産の遊休化を回避するため
- その他、速やかに売却又は貸付け等が可能な資産
利活用方針に従い売却又は貸付けを進めるため

(2) 利活用の方向性の整理

①活用を検討する資産の分類

財政管理課は、関係部署と協議調整の上、以下のとおり個別具体的な活用の方向性に分類します。分類にあたり、原則、売却等の可能性から検討し、次に貸付け等を検討します。



A 売却可能な資産

将来的にも市の事業等で利用の見込みがなく、売却等を行っても特に支障がないと判断される資産は、原則として売却等による活用を図ります。

B 貸付け可能な資産

次のいずれかに該当する資産は、貸付けによる活用を図ります。

これらの資産は、本市が引き続き保有するものとし、貸付期間を精査しつつ、積極的に貸付けを推進します。

- a) 柏崎市立地適正化計画において、都市機能誘導区域に位置付けられた区域に所在する土地で、市が引き続き保有を継続することにより、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設の立地場所となる可能性がある土地
- b) 優れた自然環境、文化・歴史的価値を有し、将来に渡って市による維持保全・開発抑制等が必要であるが、条件付きで貸付けが可能な土地建物
- c) 将来的にも市の事業等で利用の見込みがなく、売却等を行っても特に支障がないが、活用阻害要因により売却が困難な土地建物
- d) 将来的にも市の事業等で利用の見込みがあるが、事業化までに相当の年数を要する公共事業の予定地で、条件付きで貸付けが可能な土地

C 見込みのない資産

将来的にも市の事業等で利用の見込みがなく、売却等を行っても特に支障がないと判断されるが、民間利用の需要が見込めず利活用の見込みのない土地建物

(3) 利活用方針案策定と方針の決定

財政管理課は、優先的に利活用を検討する資産について、当該資産の利活用の方向性を検討し、利活用方針案を策定します。利活用方針案は、「柏崎市公共施設等マネジメント推進本部」で決定し、全庁的に情報を共有するものとします。

〔STEP 3〕 個別資産の活用実践

(1) 多様な売却及び貸付方法の導入

利活用を図る未利用地等は、利活用方針決定後に普通財産として財政管理課に移管します。財政管理課は、利活用方針に基づき公平、公正な公有財産の利活用を実践します。

資産の多様な売却及び貸付方法の導入

(保有)
用途
変更

(保有)
将来活用
する資産
一時貸付

(売却)
一般競争
入札

(売却)
条件付
一般競争
入札

(売却)
公募型
プロポー
ザル入札

(売却)
随意契約保証
型民間提案制
度

(貸付)
定期借地
普通貸付
無償貸付

(2) 個別資産の活用における減額譲渡・減額貸付けについて

未利用地等の利活用を行うにあたり、「新潟県柏崎市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年3月30日条例第16号）」で定める場合を除くほか、適正な対価なくして譲渡、若しくは貸し付ける場合は、地方自治法第96条第1項の規定により議会の議決を経た上で手続きを行います。

【STEP 4】 効果検証、見直し

未利用地等の利活用が図られた後は、活用の結果を取りまとめ「柏崎市公共施設等マネジメント推進本部」に報告し、活用の成果を全庁的に共有します。

また、一般競争入札や公募型プロポーザル入札等により売却する方針としたが、民間からの提案がない場合や民間による利活用の可能性が低いと認められる場合は、建物解体条件付き入札などの多様な手法を積極的に導入するなど、状況に応じて利活用方針の見直しを図ります。

4 未利用地等活用の推進体制

未利用地等の利活用の推進を効率的かつ適切に行うため、財産所管部署と財政管理課が連携して取組を行うものとします。

また、未利用地等の利活用方針については、柏崎市公共施設等マネジメント推進本部を開催し、検討及び方針の決定を行うものとします。

【柏崎市公共施設等マネジメント推進本部の概要】（参考：推進本部設置要綱）

項 目	内 容
所管事項	1 公共施設等のマネジメント全般に関する必要な調査及び検討 2 公共施設等のマネジメントに関する全庁的な方針の決定 3 総合管理計画の進行管理及び見直し、個別施設計画の策定及び見直し
構成員	庁議メンバー（2町事務所長を除く。）
その他	必要により分科会を設置できる。

(1) 財産所管部署の役割

財産所管部署は、行政目的が消滅した公有財産について、当該財産の利活用又は処分の実施に向けた課題等の解決を主体となって行います。

また、未利用資産の利活用方針の検討及び作成にあたり、財政管理課と連携して行います。

(2) 財政管理課の役割

財政管理課は、普通財産の所管部署として、主に土地の維持管理、売払い、貸付け等や、所管換えした普通財産の処分等を行います。

また、利用の見直し等により行政目的が消滅した公有財産のうち、利活用を行うものは、原則、財務部財政管理課において一元的に活用を図ります。

(3) 柏崎市公共施設等マネジメント推進本部の役割

柏崎市公共施設等マネジメント推進本部は、未利用資産の利活用方針案について審議し、利活用方針の決定を行います。

また、決定した利活用方針に基づく利活用の進捗状況の確認を行います。

5 おわりに

未利用地等の利活用においては、その対象となる資産の現状を整理することから始まります。登記簿に記載された情報はもとより、土地であれば隣地との境界や地下埋設物の調査、法令の制限等の情報が必要となります。また、建物であれば耐震性やアスベストの調査、施設の改修に関する履歴等が必要となります。

行政財産は、用途廃止をして終わりではなく、資産の利活用を図るために様々な情報を整理し、利活用又は処分の実施に向けた課題等を解決するとともに、ニーズの把握などにも努める必要があります。

資産の利活用を進めるに当たっては、市が保有する資産は市民全体の財産であるという認識を市職員全員が持ち、常日頃から適切な管理を心がけることが重要です。

本方針により、未利用地等の利活用の考えを全庁的に共有し、資産の長期的な保有から利活用への意識転換を図り、持続可能な行財政運営の展開につなげます。



未利用地等利活用基本方針

令和 3 年（2021年）3 月 策定

柏崎市財務部財政管理課

〒945-8511 新潟県柏崎市日石町 2 番 1 号

TEL 0257-23-5111（代表）

<http://www.city.kashiwazaki.lg.jp>