

下田市公有財産活用方針

これまで市では、行政サービスの充実を図るために多くの公共施設を整備してきました。現在、市民の人口減少や高齢化が進む中で、社会情勢やニーズの変化による施設の利用目的の変化、施設の老朽化、利用者の減少等による維持管理コストの増加、各施設の統廃合による施設の再編とそれにより廃止となる施設の建物及び跡地の活用等が課題となっています。

市では、今後の持続可能なまちづくりの推進を図り、市民の貴重な財産を有効に活用するため、その基本方針を定めることとしました。

I 行政財産（既存建物及び跡地）

1. 活用の前提事項

(1) 既存建物の効果的・効率的な活用

既存建物の活用については、あらためて公共施設として保有するために必要な費用について十分認識し、維持管理費等の軽減に努めた効果的・効率的な活用をするものとし、老朽化・耐震性能・利用効率等から現状での使用が困難な建物は、原則として解体・撤去する。特に、市有地以外に建設されているものは、解体・撤去し貸主に返却するものとする。なお、活用に当たって建物の用途変更が必要な場合は、建築基準法等の規定の適合に必要な改修費用等についても留意する。

文化的価値がある建物で、現状のままでの保存又は活用が必要と判断するものについては、耐震化の検討をする。ただし、文化的価値の有無については、客観的な判断を必要とする。

(2) 財産処分上の制約

施設の建設に係る補助金・起債等を的確に把握し、施設の廃止・転用等による補助金の返還または起債の繰上償還の必要性について検証した上で、財産処分上の制約要件を踏まえた活用とする。

(3) 法令等の遵守

既存建物の活用を検討する場合には、施設用途の変更に伴い、新たな規制等が発生する可能性があるため、都市計画法や建築基準法、まちづくりに係る条例や要綱等、各種の法令を再確認し、関係法令を遵守した活用とする。

(4) まちづくりに係る諸計画等との整合

都市計画マスタープランや立地適正化計画などのまちづくりに係る諸計画等に示す地域の整備の方向性に沿った活用とする。

(5) 公共施設等マネジメントの基本方針との整合

公共施設等総合管理計画に記載のとおり、コスト縮減と財源確保の観点から、行政用途のなくなった建物又は土地は、貸付又は売却をするなど、将来を見越した活用とする。

(6) 周辺公共施設等の代替地としての活用

付近において改築予定の施設がある場合や施設の集約化等による再配置の検討対象となる施設が立地している場合は、他の公共事業で活用するなどの将来需要に対応する余地を一定程度、残していくことも検討する。

この場合においては、短期的な貸付等による有効な暫定活用を図る。

(7) 跡地活用の迅速化

長期に遊休資産とすることは適切でないため、施設が廃止されてから空白期間を最大限生じさせないよう跡地活用の迅速化を図る。そのためにも、残置物や土地の境界・所有関係その他跡地活用の支障となるものは、あらかじめ所管課において処理することを基本とする。

2. 検討にあたっての基本的な視点

(1) 行政需要・公共的（地域的）需要に基づく活用性

① 各種計画等に基づく活用性

各種計画の中で設置が位置付けられている施設・用地又は当該計画に掲げる目標を達成する上で必要となる施設・用地としての活用性について検討する。

また、その活用によって政策課題の解決に繋がるなどの長期計画の推進に大きく寄与するための活用性についても検討する。

② 地域の特性を踏まえた活用性

空き施設・跡地が存在する地域の特性や課題について十分に踏まえた上で、真に必要な施設・用地としての活用性について検討する。

(2) 民間活力の活用促進

施設整備や管理運営手法について、PPP/PFI等の民間活力の活用ができないか、また民間事業者等の創意工夫やノウハウを生かした発案等に基づく事業ができないかについても検討する。

(3) 積極的な情報公開

施設の活用方法の検討にあたっては、積極的に市民等に情報公開するとともに、必要に応じて、市民意見等を伺う機会を設け、その意見等を考慮するよう努める。

3. 検討の進め方

(1) 庁内における行政需要・公共的需要の洗出し

① 活用意向の把握

庁内照会や関係各部署とのヒアリング等により、行政需要又は公共的（地域的）需要に基づき、事業の必要性や実現性を考慮した上で検討を進める。

② 施設整備・管理運営手法の選択

必要に応じて、ヒアリングやアンケート等を実施するなどして、民間事業者等の参入意向調査を行い、市場動向、活用可能性等の把握をした上で検討を進める。

施設整備や管理運営手法は、市が自ら行う手法のみならず、PPP/PFI等の民間活用手

法や市有財産の貸付・売却等により民間施設を誘導する手法などの多様な手法の中から、敷地規模、立地条件等に応じた最適な手法を選択する。

(2) 民間事業者等による活用アイデアの把握

庁内における行政需要又は公共的（地域的）需要の洗出しの結果、活用性が見込めない既存建物及び跡地については、サウンディング型市場調査等を通じて、広く民間事業者等のアイデアを把握する。

有効な発案等がない場合は、売却・貸付等を検討する。売却・貸付等にあたっては、まちづくりや地域に与える影響等を十分考慮し、必要に応じて、利用条件の付与について検討する。

4. 跡地の活用方法

(1) 市による活用

用途を転用し、行政財産として、市が行政需要に再活用する方法である。市が行政需要に直接対応する場合にあっても、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入等、効果的・効率的な活用について検討する。

(2) 公共的な需要を満たす民間事業者等による活用

公共的な需要を満たす事業のうち、民間事業者等に委ねることが適切なものや民間の事業機会を創出することを通じて地域経済の活性化に資するもの等については、普通財産に変更し、条件付売却又は貸付等を行うことにより、民間事業者等の円滑な事業展開を推進するとともに、公共的需要に対する充実を図ることを検討する。

(3) 公共的な需要を満たす以外の民間事業者等による活用

市による活用、公共的な需要を満たす民間事業者等による活用が見込めない跡地は、普通財産に変更し、公共的な需要を満たす以外の民間事業者等に売却・貸付等の運用により、生み出される収入を今後の公共施設更新に向けた財源等に充てていくこととする。

5. 使用施設の活用

ネーミングライツ、広告看板の設置、屋根貸し等の行政財産の目的から逸脱しない範囲での施設の活用は、積極的に行うこととする。ただし、屋根貸し等の活用が長期間に渡るものについては、下田市個別施設計画により定められた施設の管理方針等を含めた検討を行うこととする。

また、施設内に余剰部分（床面積及び敷地）がある場合は、地方自治法238条の4第4項の規定による貸付けについて、検討する。

II 普通財産（財務課管理の普通財産）

(1) 未利用地【宅地、雑種地等活用可能な土地及び建物】

売却を原則とする。ただし、利用目的の持続性及び継続性等を考慮し、貸付けの方法が良いと判断される場合は、この限りではない。

(2) 貸付地【宅地、雑種地等活用可能地】

- ① 事業所が借主の場合は、貸付けを原則とする。ただし、利用目的の持続性及び継続性があり、地域への貢献度も高く、かつ、相手方が売却を望む場合は、この限りではない。
- ② 個人が借主の場合で、住宅敷地等の目的で一筆全てを借り入れ、かつ、既に何らかの建造物又は構造物がある場合は、積極的に売却の交渉をするものとする。
なお、土地の一部を借りている者が、自己負担により測量、分筆等を行った上で購入を希望する場合で、かつ、残地も含めその他の利用が見込まれない場合は、同様の取扱とする。
- ③ 個人が借主の場合で、通路敷地その他の目的で借り入れている場合は、貸付けを原則とする。ただし、借主以外の利用が見込まれない場合は、この限りではない。
- ④ 行政区が借主の場合は、地区集会所等のコミュニティ施設維持目的で一筆全てを借り入れている場合は、売却の交渉をするものとし、それ以外の場合は、貸付けを原則とする。

(3) 未活用地及び貸付地【山林、原野その他の活用困難地】

- ① 山林その他の環境、景観等の保護が必要と思われる部分については、原則貸付けとする。
ただし、大規模開発等により、当該地及びその周辺の環境、景観等に悪影響があると思われるものについては、貸付けも行わない。
- ② 当該地及びその周辺に環境、景観等の悪影響が無く、かつ、利用者がその隣接地所有者等に限られる場合は、売却を検討するものとする。

III 検討組織

- ① 公有財産有効活用検討委員会
副市長を委員長とし、財産を所有する課長で組織する。空き施設、跡地等財産の活用方法について協議する庁内組織
- ② 公共施設利用推進協議会
公共施設の運営方法及び利用推進に関し、調査審議し、市長に答申する事務を行うため設置された附属機関
- ③ 空き公共施設等利活用審査委員会（新規設立）
民間事業者等による空き公共施設等の利活用に際し、事業の実施に最も適した事業者の選定を行う組織

IV 条例等の整備

- ① 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（行政財産の貸付けに関する規定の追加）
- ② 下田市行政財産の使用料徴収条例（目的外使用（一時使用）について、条文の整理）
- ③ 下田市公有財産管理規則（貸付期間の再整備、行政財産の貸付けに関する規定の追加等）
- ④ 下田市普通財産の貸付け及び売払いに関する要綱（下田市普通財産土地の貸付けに関する要綱及び下田市普通財産土地の売払いに関する要綱を統合。貸付料に係る規定の再整備、入札等に係る手続き資格等の整備）
- ⑤ 下田市空き公共施設等利活用審査委員会設置要綱（新制定。空き公共施設等の利活用事業について、事業の実施に最も適した事業者の選定を適正かつ公平に行うための整備）

活用方針に基づく検討フロー図

