

# 市有財産の有効活用に関する基本方針

【令和3年度～令和12年度】

令和3年3月

岡崎市



=====  
目 次  
=====

第1章 方針の改訂について	1
1 改訂の背景と趣旨	
2 方針の位置付け	
第2章 財産の状況と財産収入の実績	2
1 市有財産の定義	
2 財産の保有状況の変化	
3 財産収入の実績	
(1) 普通財産の売払い実績	
(2) 普通財産の貸付け実績	
(3) 行政財産の余裕部分の活用	
第3章 市有財産の活用の基本的な考え方	7
1 本方針における有効活用の考え方	
2 活用の基本原則	
(1) 取得の基本原則	
(2) 管理の基本原則	
(3) 運用の基本原則	
(4) 処分の基本原則	
第4章 推進に向けて	9
1 対象期間	
2 推進体制	
第5章 市有財産の活用に向けた具体的な取組みの概要	10

# 第1章 方針の改訂について

## 1 改訂の背景と趣旨

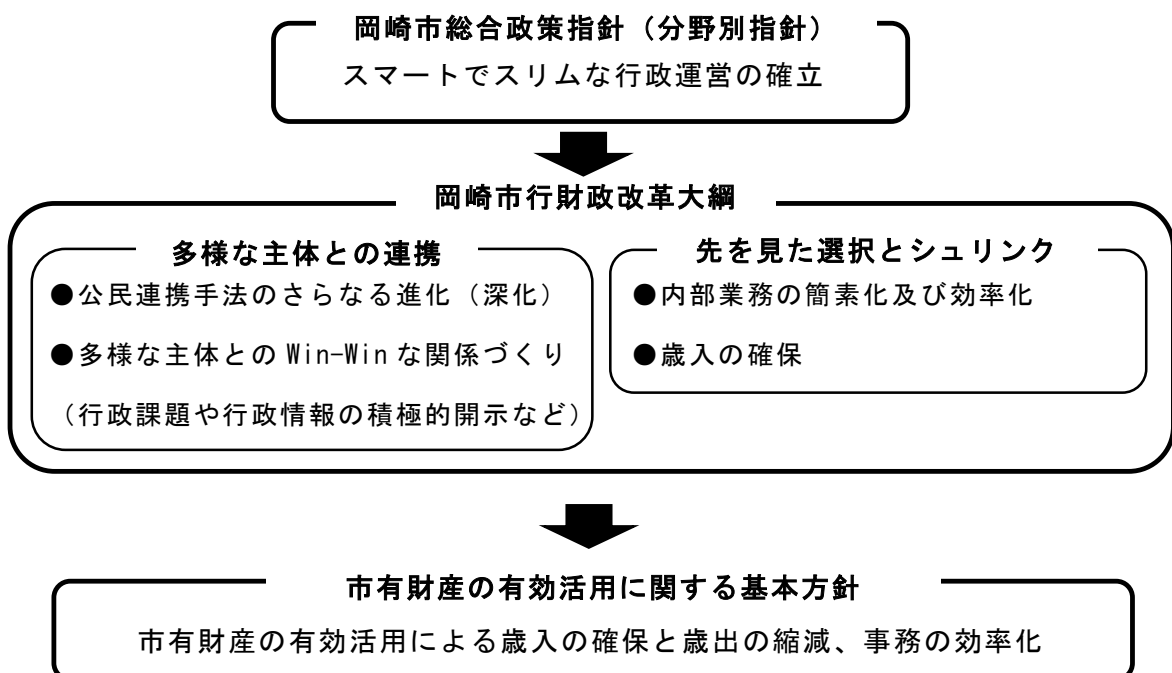
本市では市有財産の有効活用を推進するため、平成23年9月に「市有財産の有効活用に関する基本方針」を策定し、平成28年3月に改訂を行いました。前方針改訂から5年が経過する中で本市を取り巻く状況は変化しており、財政状況が厳しい中、長期的視点から財源確保の必要性が高まっていること、効率的な行政運営を求められていることなどから、改めて取組み内容を検証する必要が出てきました。前方針の活用の考え方にに基づき、達成できた項目と新たな課題を整理して今後の方針を策定します。

## 2 方針の位置付け

令和3年度にスタートする本市の長期的指針である「岡崎市総合政策指針」と、その指針を実現するための基本的「戦略」である「岡崎市行財政改革大綱」の考え方にに基づき基本方針を策定します。

本方針では、歳出の増加など将来リスクを見据えて、歳入の確保、着実な歳出の縮減を推し進めるとともに、事務の効率化を目指します。

図-1. 方針の位置付け



## 第2章 財産の状況と財産収入の実績

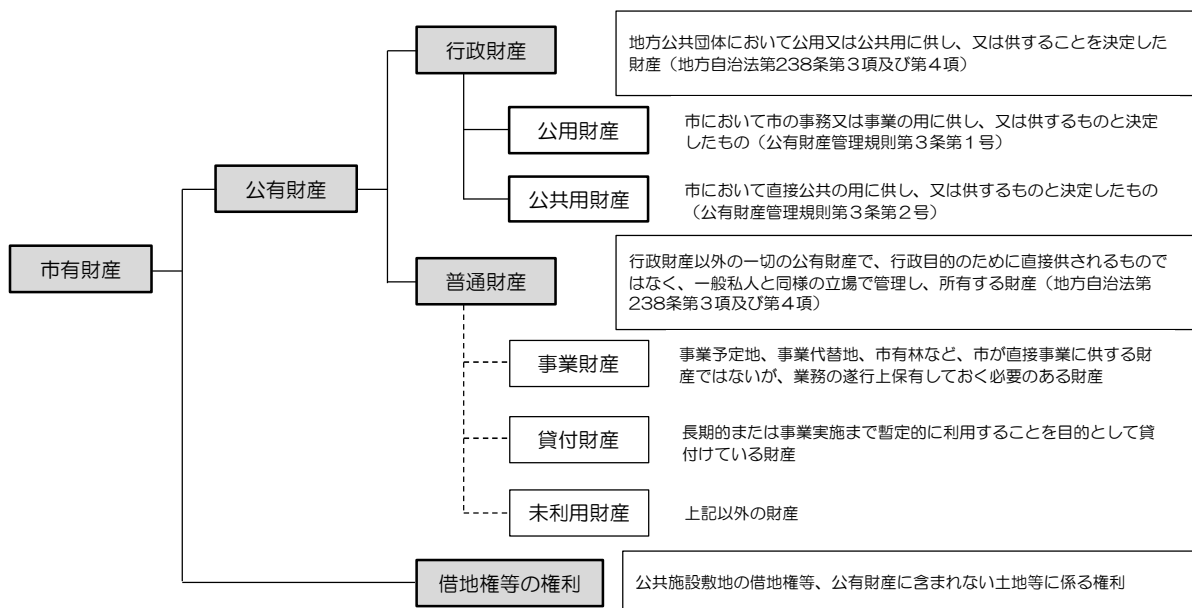
### 1 市有財産の定義

本方針では、市有財産を地方自治法第238条に規定される公有財産のうち不動産及び地上権等の権利のほか、借地権など公有財産に含まれない土地等に係る権利を含んだ財産と定義しています。公有財産は、地方自治法第238条第3項により行政財産と普通財産に分類され、同条第4項において行政財産とは、普通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、普通財産とは行政財産以外は一切の公有財産と規定されています。

本市では、行政財産を岡崎市公有財産管理規則第3条の規定により、その目的に応じて公用財産と公共用財産に分類しています。

普通財産は行政財産以外は一切の財産であり、本市が所有する普通財産としては宅地、山林及び雑種地といった土地、各種公共施設跡地等既に行政目的を喪失している土地及び建物等が該当します。これらの普通財産は、事業用地として保有しているもの、国、県などに貸付けしているもの、遊休化して未利用の状況にあるものなどがあります。

図－2．市有財産の定義



## 2 財産の保有状況の変化

平成28年3月の方針改訂時から以下のとおり保有状況が変化しています。

なお、公有財産のうち、法により管理者が別に定められた道路、河川、里道・水路等の法定外公共物、病院及び上下水道など地方公営企業法（昭和27年法律第292号）の規定により設置された公営企業の会計に属する財産及び地方自治法第294条第1項の規定による財産区は、以下の集計から除いています。

表－1. 公有財産の状況（土地） （単位：㎡）

区 分		平成27年3月末	令和2年3月末	比 較	
行政財産	公 用	本 庁 舎	21,446.12	22,297.15	851.03
		消 防 施 設	39,137.50	39,266.50	129.00
		そ の 他 の 施 設	1,786,698.75	2,218,383.86	431,685.11
	公 共 用	学 校	1,715,076.46	1,721,439.70	6,363.24
		公 営 住 宅	270,674.38	280,472.71	9,798.33
		公 園	4,204,719.26	4,227,979.79	23,260.53
		そ の 他 の 施 設	2,396,395.91	2,444,216.31	47,820.40
小 計		10,434,148.38	10,954,056.02	519,907.64	
普通財産	宅 地	221,113.18	646,071.56	424,958.38	
	山 林	232,714.39	633,571.80	400,857.41	
	雑 種 地	81,141.90	79,860.06	△1,281.84	
	小 計	534,969.47	1,359,503.42	824,533.95	
	上記のうち未利用地	132,180.28	102,011.74	△30,168.54	
合 計		10,969,117.85	12,313,559.44	1,344,441.59	

※平成27年の数値は令和2年の集計方法で再計

表－2. 公有財産の状況（建物） （延面積、単位：㎡）

区 分		平成27年3月末	令和2年3月末	比 較	
行政財産	公 用	本 庁 舎	59,760.24	59,760.24	0.00
		消 防 施 設	19,418.80	19,235.39	△183.41
		そ の 他 の 施 設	94,481.43	99,588.64	5,107.21
	公 共 用	学 校	462,621.09	463,028.00	406.91
		公 営 住 宅	167,711.21	172,154.81	4,443.60
		公 園	47,776.48	46,887.52	△888.96
		そ の 他 の 施 設	268,174.72	275,909.34	7,734.62
小 計		1,119,943.97	1,136,563.94	16,619.97	
普 通 財 産		7,141.02	3,848.76	△3,292.26	
合 計		1,127,084.99	1,140,412.70	13,327.71	

### 3 財産収入の実績

#### (1) 普通財産の売払い実績

平成23年9月の方針策定時から市有地の売払い処分を積極的に推進しており、競争入札による売払い処分を実施してきました。また、競争入札で応札がなかったものについては先着順により売払い処分を行いました。

そのほか、処分可能な土地を隣接者等へ随意契約により売払い処分を行った結果、平成28年度からの4年間で176件、21,819.39㎡を売却し、約8億5,000万円の収入を得ることができました。

表－3. 年度別普通財産の売払い実績

(平成) 年度	種 別	件 数	面 積 (㎡)	金 額 (円)
28	入 札	2	906.75	38,600,000
	随 契	43	8,368.45	536,131,153
	小 計	45	9,275.20	574,731,153
29	入 札	5	1,467.22	44,490,711
	随 契	49	3,520.93	90,666,389
	小 計	54	4,988.15	135,157,100
30	入 札	2	1,713.51	13,286,000
	随 契	33	2,144.87	63,512,527
	小 計	35	3,858.38	76,798,527
31	入 札	未実施		
	随 契	42	3,697.66	67,312,908
	小 計	42	3,697.66	67,312,908
合 計		176	21,819.39	853,999,688

## (2) 普通財産の貸付け実績

将来的に行政利用が見込まれる普通財産で暫定的に他の利用が可能なもの、売却による処分が難しいもので貸付けによる運用が可能なものについては貸付けを実施し、歳入の確保に努めました。平成 28 年度からの 4 年間で約 2 億 8,000 万円の収入を得ることができ、このうち約 8,000 万円は事業用定期借地による収入です。

事業用定期借地は、公民連携によるまちづくりにより、駅前の賑わい、地域の活性化を推進するとともに、長期的な貸付けによる安定的な収入を確保するため、新たに実施しています。

表－４．年度別普通財産の貸付実績（※一般会計のみ）

（単位：円）

（平成） 年度	貸付収入合計額	事業用定期借地による収入	その他貸付収入
28	49,246,602	0	49,246,602
29	63,088,763	13,859,754	49,229,009
30	74,160,692	26,141,335	48,019,357
31	94,010,877	40,638,485	53,372,392
<b>合計</b>	<b>280,506,934</b>	<b>80,639,574</b>	<b>199,867,360</b>

## (3) 行政財産の余裕部分の活用

平成 18 年 6 月の地方自治法改正で行政財産の貸付範囲が拡大され、公共施設等の床や敷地に余裕がある場合に、適正な方法による管理を行う上において適当と認められる者への貸付けが可能となりました。これに伴い、収入の増加が見込まれる施設等について行政財産目的外使用許可から貸付けへの移行を進めてきました。

その後、財産の有効活用を検討する中で、平成 30 年 4 月に岡崎市目的外使用料条例を一部改正し、公募により使用料を決定することができることとしたことから、貸付けを行っていたものについて行政財産目的外使用許可へ移行しています。

行政財産の余裕部分の有効活用の主なものとして、自動販売機の設置スぺ



ースについては年間約 3,000 万円の収入を、売店・レストランの設置スペースについては年間約 1,800 万円の収入を得ることができました。

表－５．自動販売機設置スペース貸付・使用料実績（※一般会計のみ）

（単位：円）

（平成） 年度	台数（延べ）	貸付収入	行政財産目的外 使用料等収入※	収入合計額
28	100	32,949,337	1,169,482	34,118,819
29	91	30,208,750	3,991,817	34,200,567
30	91	766,799	27,812,665	28,579,464
31	103	616,799	30,747,653	31,364,452
<b>合 計</b>		<b>64,541,685</b>	<b>63,721,617</b>	<b>128,263,302</b>

※都市公園使用料を含む。

表－６．便益施設設置による収入実績（※一般会計のみ）

（単位：円）

（平成） 年度	売店	レストラン	収入合計額
28	10,288,821	8,505,403	18,794,224
29	10,399,037	8,551,787	18,950,824
30	10,351,171	8,171,586	18,522,757
31	10,243,108	8,203,391	18,446,499
<b>合 計</b>	<b>41,282,137</b>	<b>33,432,167</b>	<b>74,714,304</b>

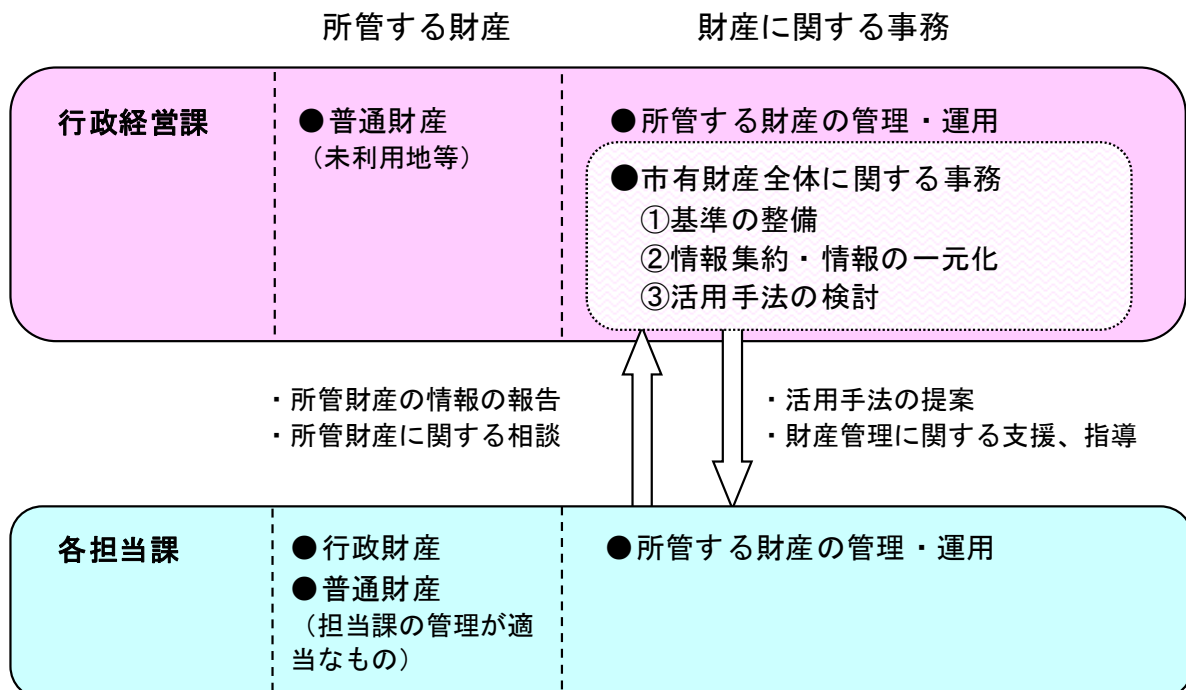
### 第3章 市有財産の活用の基本的な考え方

#### 1 本方針における有効活用の考え方

前方針において、普通財産の管理方法を行政経営課へ所管を集約する『管理の一元化』から、行政経営課が市有財産全体の状況把握、整理を行う『情報の一元化』へと転換し、基準等の整備、最適な活用手法の検討等、財産の運用面で各担当課を支援、指導する形としました。今後も引き続き『情報の一元化』を推進し、全庁的に統一した手法で財産の有効活用を目指していきます。また、管理面において各担当課で管理することが適当であると判断される財産については、財産の分類に関わらず、最も適切な部署が所管する考え方を引き継ぎます。

上記の考え方に基づき、財産の有効活用に関する取組みを実践していくとともに、その取組みを推進するための体制を整備します。

図-3. 有効活用の考え方



## 2 活用の基本原則

市有財産の有効活用を推進するため、前方針において財産に関する行動を、『取得』、『管理』、『運用』、『処分』の4つに分類しています。それぞれについて定義を明確にすることで、効率的、効果的な取組みを実施し、全庁的に統一した財産の有効活用を図っています。本方針においてもこの原則に基づき、4つの体系に分けることで、財産の活用方法を整理し、今後の取組事項を検討していきます。

### (1) 取得の基本原則

#### 『計画的な財産取得の推進』

新たに財産を取得する際は、長期的な視野に立ち、計画的に行います。

### (2) 管理の基本原則

#### 『財産の適正な管理の推進』

財産の管理体制の整備、情報の一元化により、事務の効率化を進めます。

### (3) 運用の基本原則

#### 『積極的な財産運用の推進』

貸付けや使用許可による安定した歳入の確保並びに市の施策に資する最適な方法により、積極的な財産運用を行います。

### (4) 処分の基本原則

#### 『未利用財産等の処分の推進』

積極的な未利用財産の処分を進め、歳入の確保及び管理費用の縮減を図ります。

## 第4章 推進に向けて

### 1 対象期間

本方針の対象期間は上位計画である岡崎市行財政改革大綱と同様に令和12年度までとします。5年後の令和8年度に本方針による取組みの実績を整理・分析し、検証を行います。

図－4．対象期間

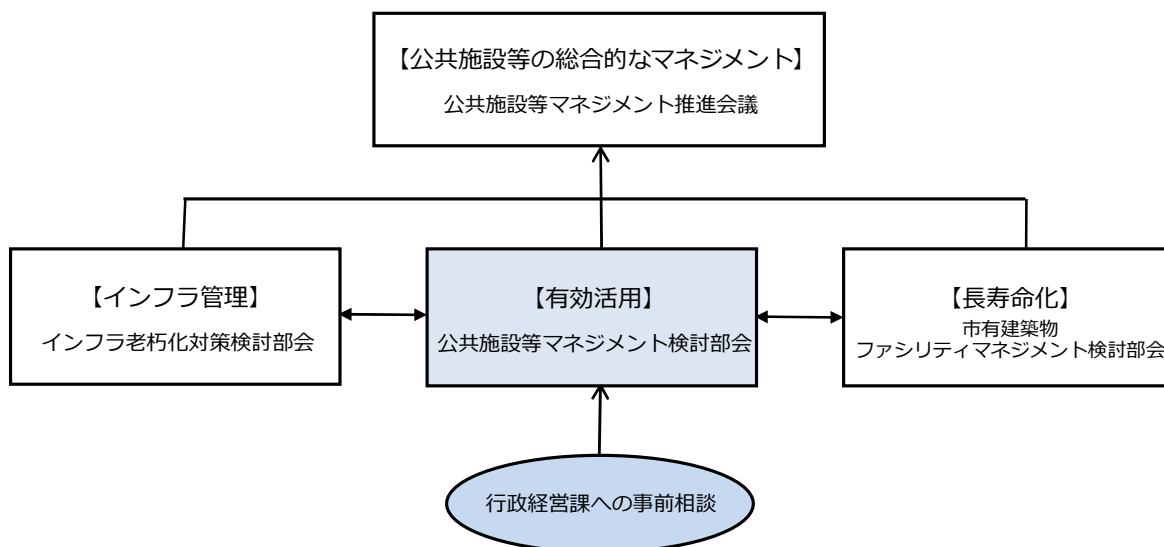
【基本方針の計画年度】

	令和 3年度	…	令和 8年度	…	令和 12年度	…	令和 32年度
岡崎市総合政策指針 (分野別指針)							→
岡崎市行財政改革大綱							→
市有財産の有効活用に関する基本方針			(検証)				→

### 2 推進体制

市有財産の活用にあたり、行政経営課へ事前相談をするものとします。行政経営課は、情報収集や活用手法の検討支援を行い、具体的な活用方針を以下の体制により、全庁的に決定します。

図－5．推進体制



## 第5章 市有財産の活用に向けた具体的な取組みの概要

市有財産の有効活用を推進するためには、財産の現状把握が必要です。現在、本市では公有財産台帳により市有財産の数量など保有量の把握は行っていますが、市有財産全体の利用状況等の把握は不十分であると言えます。最適な活用に向けて情報の一元化に取り組むことにより、未利用地をはじめ、行政目的のために利用されている財産も含め、利用状況や活用に関する可能性についての情報を集約していきます。

また、岡崎市総合政策指針において、分野別指針の一つとして「スマートでスリムな行政運営の確立」を掲げています。財産の管理においても、この指針のもと、財産の所管配置の整理や保有量の適正化、民間事業者との連携協力などを推進することで、効率的な管理を実施し、歳出の縮減を目指します。

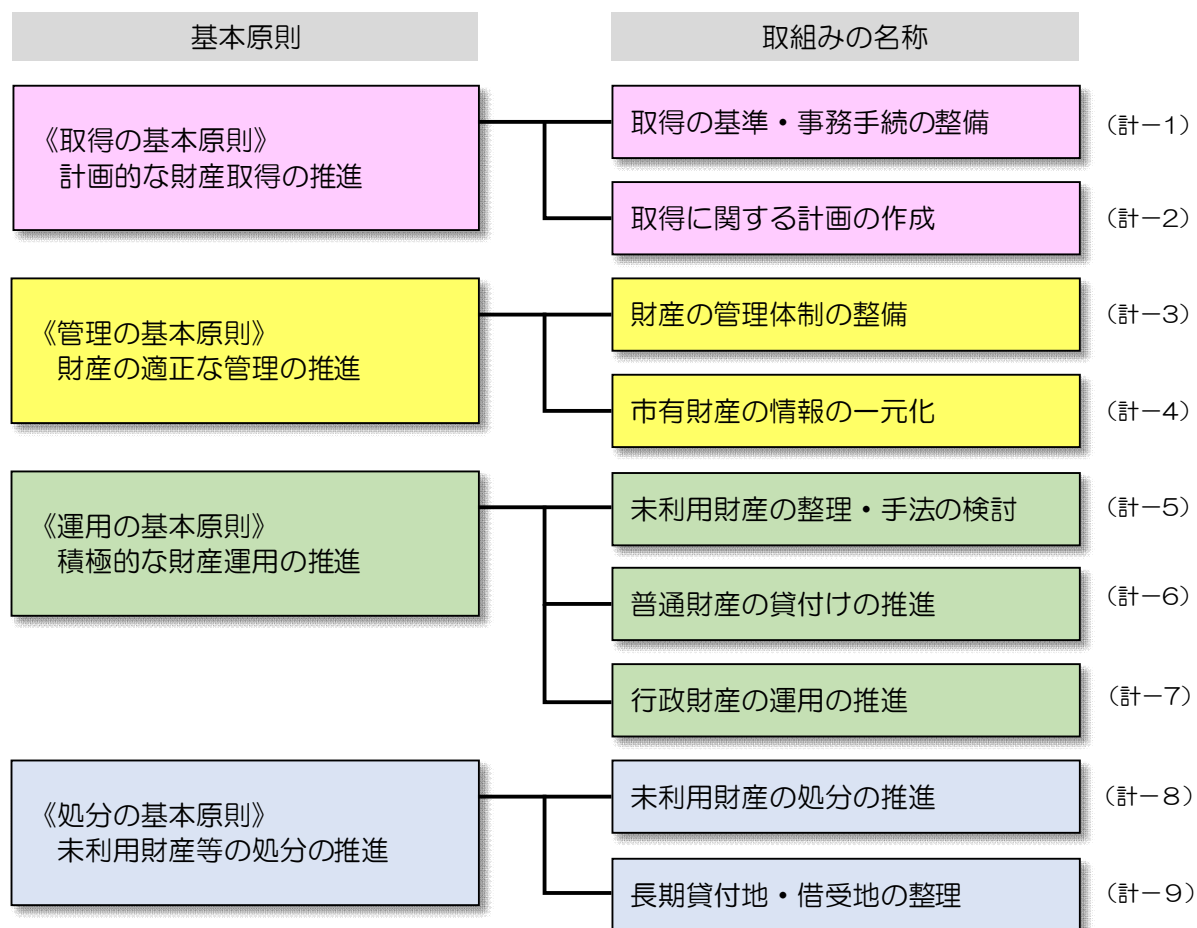
歳入の確保については、近年競争入札により売却できる財産が少なくなってきましたが、情報の一元化により集約した未利用財産の情報を利用し、財産の売却を始めとした活用を積極的に行っていきます。また、財産の運用面では、これまでの取組みでは公共施設等における余剰スペースへの自動販売機の設置や便益施設のための使用許可など運用方法が限定的でしたが、広告スペースの設置や各種公共施設のニーズに応じた新たな運用方法を検討していきます。

財産の活用にあたっては、まちづくり計画や市の各種計画など様々な事業を推進するための手段としても利用する必要があると考えられます。そのため、市の各種計画や事業との整合を図りつつ、最適な方法を検討し、市の事業推進に資するよう活用していきます。

活用の基本原則に基づく市有財産の有効活用を効果的かつ効率的に実践するため、以下の取組み事項を定めて推進します。

図－６．取組み事項の体系図

計画の体系



表－７．表の見方

項目	内容
名称	取組みの名称
目標	取組みの実施により目指すべき姿
これまでの取組実績	これまで行った取組みの成果
現況と課題	計画の現状や課題、取組みの背景等
今後の取組	課題に対する今後の取組み内容

		計-1	取得
名称	取得の基準・事務手続の整備		
目標			
取得に関する基準、事務処理の手続きが明確になっており、円滑な取得事務が行えるようになっている。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産を取得した際の登記事務について、手順等に関するマニュアルを作成した。</li> <li>・公共施設の用地等で市が借地する際の手続き方法や基準を作成し、事務の統一化を図った。</li> </ul>			
現況と課題		今後の取組	
<p>用地等の取得にあたって、一連の事務手順が多く複雑であるため、用地取得事務の経験者でなければ、事務が困難である。</p>		<p>用地取得に関する事務手順を作成し、円滑な取得事務ができる体制を整える。</p>	
<p>市民等から財産の寄附についての相談が多くあるものの、寄附受納に関する考え方や判断基準が明確になっておらず、各課ごとに判断している。</p>		<p>寄附受納に関する考え方を明確にし、事務手続きを整理する。 寄附相談があった際には、用地等関係部署と情報共有し、適切な寄附受納を行う。</p>	

		計-2	取得
名称	取得に関する計画の作成		
目標			
取得候補地についての状況を把握するとともに、地域ごとに必要な土地の取得計画を立てておくことで、将来の行政利用の準備ができています。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産の取得検討をする際には、公共施設等マネジメント検討部会・推進会議により全庁的な検討を行うことで、財産の効果的・効率的取得の検討を図っている。</li> </ul>			
現況と課題		今後の取組	
<p>将来的に建替えが困難な公共施設など、代替地が必要となる施設を把握し、将来的な取得の準備を整える必要がある。</p>		<p>各公共施設の個別計画の情報を集約することで、将来必要とされる用地を把握し、代替候補地の情報収集を行う。</p>	
<p>公共施設敷地としての借地について、将来的に取得すべきものを整理し、長期的な取得計画を作成する必要がある。</p>		<p>借地情報及び公共施設の個別計画をもとに、現在借受けている用地のうち取得すべきものを整理し、長期的な取得計画を作成する。また、取得する際には、交換による手法も検討する。</p>	

		計-3	管理
名称	財産の管理体制の整備		
目標			
すべての市有財産が適切な部署により効率的に維持管理されている。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>普通財産の現況確認を行い、行政財産として管理すべきものは適切な部署への移管を進めている。</li> <li>維持管理費が必要な土地について、地縁団体等に貸付けするとともに管理委託を可能とし、管理費用などの削減を図っている</li> </ul>			
現況と課題		今後の取組	
<p>財産の目的や区分などが不明確であるため、所管すべき部署が曖昧となっている財産がある。効率的な管理を実施するため、財産の所管について、整理する必要がある。</p>		<p>適切な部署による効率的な財産管理を図るため、財産の所管に関する考え方を明確にし、所管に関する基準の整備を行う。</p>	
<p>多くの公共施設が更新時期を迎えるため、施設の廃止、配置、統廃合など、既存の市有財産の利活用方法の検討が重要となる。</p>		<p>用途の無くなった財産や新たに必要とする財産に関する情報を全庁横断的に共有する。</p>	

		計-4	管理
名称	市有財産の情報の一元化		
目標			
市有財産に関する情報が一元化されており、市有財産活用のための基礎資料として管理できている。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>公有財産台帳の登録及び事務手順に関するマニュアルを作成し、財産の基本的な情報についての管理体制の整備を行った。</li> </ul>			
現況と課題		今後の取組	
<p>財産の数量等の基本情報の管理は行えているが、財産の活用に関する情報として利用できていない。</p>		<p>現在運用している財産の情報を把握するとともに、未利用地や施設の余裕床など活用可能な財産の情報を管理・集約し、財産の効果的な活用の基礎資料を整える。</p>	
<p>借受財産について、過去に総量を把握しているが、基本的には各部署ごとで管理されているため、全庁的な現在の借受状況の把握ができていない。</p>		<p>常に最新の借受状況を把握するため、公有財産台帳（システム）での管理を検討するなど借受財産の情報についても、一元管理を実施する。</p>	



		計-5	運用
名称	未利用財産の整理・手法の検討		
目標			
未利用財産について、財産の状況を把握したうえで、支障事項があるものは解消に努め、各財産の活用方針に基づき、有効活用がなされている。			
これまでの取組実績			
・未利用財産（普通財産）の現況把握・分類を行い、各財産の活用方針を定めて活用を進めている。			
現況と課題		今後の取組	
行政財産においても、利用状況の把握を行うことで、未利用・低利用財産の有効活用を図る必要がある。		未利用・低利用（非効率利用を含む。）の財産について、他の用途への転用や運用・処分を検討する。	
財産の活用や手法検討にあたって、市民ニーズの把握や最適な活用するためのノウハウが必要である。		未利用財産の活用方法について、民間事業者による高い専門性やノウハウを生かし、活用の手法を検討・決定する。	

		計-6	運用
名称	普通財産の貸付けの推進		
目標			
未利用財産の将来的な行政利用の可能性について整理が図られており、貸付け可能な財産は、適切な方法で安定した収入を得るなど、効果的な運用を行っている。			
これまでの取組実績			
・将来行政利用が見込まれる財産について、貸付により財産の有効活用を図っている。 ・岡崎市シビックコア地区交流拠点など、公民連携による事業用定期借地を行い、市の施策実施とともに、安定的な収入の確保を行っている。			
現況と課題		今後の取組	
競争入札を除き、貸付を実施する場合には、市民や民間事業者からの相談によるものが多く、市から積極的な貸付による運用ができていない。		貸付可能な未利用地の情報を利用し、ホームページ等で情報を公開することで、貸付の機会拡大を図る。	
財政面だけではなく、必要に応じて市の様々な施策に資する運用も推進することが必要である。		公民連携による手法を積極的に導入し、市街地の賑わいの創出など、民間企業の活力を活用し、効果的な財産運用を実施する。また、地縁団体等への貸付けを推進する。	

		計一七	運用
名称	行政財産の運用の推進		
目標			
各施設の余剰部分や道路予定地等の行政財産が、適切に使用許可等により運用されており、安定した収入が得られている。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用許可に関する手続き・使用料の算定基準を作成し、全庁的な事務手続きの統一を図った。</li> <li>・公共施設への自動販売機設置にかかる公募を行政経営課で一元化して行うことで、手続きの効率化を図っている。</li> </ul>			
現況と課題		実施内容	
<p>公共施設での使用許可による運用収入について、便益施設等（自動販売機を含む。）が大部分を占めており、運用方法が限定的である。</p>		<p>広告スペースや各公共施設に応じたサービスの導入など、新たな運用手法を検討し、使用料収入の増加に取り組む。</p>	
<p>行政利用の計画が決定しているものの、現時点では遊休化しており、事業開始までの間、運用可能な財産がある。</p>		<p>行政利用を予定している未供用地について、事業計画と連動した、暫定的な使用許可による運用を推進する。</p>	

		計一八	処分
名称	未利用財産の処分の推進		
目標			
売払いによる処分の実施により、未利用財産の保有量の削減ができています。			
これまでの取組実績			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・未利用財産を分類・整理することで、可処分財産の洗い出しを行った。狭小地等については、隣接者に随意契約で売払いするなど、それぞれの現状に応じて処分を進めている。</li> </ul>			
現況と課題		実施内容	
<p>競争入札による可処分地が少なくなってきた一方で、狭小地など市場性の低い財産を多く保有している。</p>		<p>財産の現況調査により、行政用途がないと判断されるものは、競争入札を中心とした処分を推進する。市場性がない財産は、隣接者への買受勧奨などにより、売払い処分を促進する。</p>	
<p>行政目的の無くなった建物が存在し、解体等の費用負担が必要なため、土地の活用が進んでいないものがある。</p>		<p>建物付きでの処分や建物処分後の活用について検討を行い、財産の活用方針を明確にする。</p>	

		計一〇	処分
名称	長期貸付地・借受地の整理		
目標			
市有地に存在する借地権（公共目的等によるものを除く。）がすべて解消できている。また、借受地の返還等により、借受財産の保有量が必要最小限となっている。			
これまでの取組実績			
・建物所有を目的とした貸付・借受財産について、借地権割合を定めることで、適切な評価額により財産の取得・処分をできるものとした。			
現況と課題		実施内容	
住宅敷地のための貸付地は安定収入が得られるものの、貸付地返還の見込みが低く、また、将来的に建物等の撤去による更地返還が困難となる場合が想定される。		借受人等に対し、個別的に買受勧奨を行い売却を進めることで、借地権の解消を図る。	
公共施設敷地としての借地は、市に所有権がなく、地主との契約に基づく利用権であるため、敷地利用の存続が不安定である。		公共施設の利用計画に合わせ、将来的に返還すべきものを選定することで、借地件数の減少を図る。	

**市有財産の有効活用に関する基本方針**  
**【令和3年度～令和12年度】**

岡崎市財務部行政経営課

TEL : 0564-23-6060

FAX : 0564-23-6548

E-mail : [gyosei@city.okazaki.lg.jp](mailto:gyosei@city.okazaki.lg.jp)