

南相馬市市有財産利活用基本方針

令和3年2月

南 相 馬 市

【 目 次 】

第 1 章	市有財産利活用基本方針策定の目的	1
第 2 章	未利用市有地の定義	2
第 3 章	市有財産の現状	3
第 4 章	未利用財産利活用の考え方	7
第 5 章	未利用財産利活用の具体的な方法	8
第 6 章	個別方針の検討体制	11

第1章 市有財産利活用基本方針の目的

本市は公有財産の利活用を図るため、未利用地を含む市有地の現状と課題を明らかにするとともに、市民共有の財産である市有地の適正な管理と、公平、公正で透明性のある利活用を推進するための「南相馬市市有地利活用基本方針」を平成21年7月に策定し、公有財産の有効活用に努めてきました。

こうした中、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所事故により壊滅的な被害を受け、その影響で少子高齢化と人口減少が急激に進行することとなり、市は復旧復興を進めると同時に、迅速に行政サービス供給体制の最適化を行い、持続可能なまちづくりに向けた行財政運営への転換が求められる状況となっています。

これらを受ける形で、平成28年度には「南相馬市公共施設等総合計画（平成29年3月策定）」を策定し、公共施設等の総床面積の25%を削減する目標を掲げ取組みを進めており、今後、廃止する公共施設等が増える見込みのため、これらの利活用が課題となっています。

また、復興を推進するため、復興事業用地として防災集団移転促進事業により取得した土地について、復興事業の変更などにより多くの未利用地が存在しており、その利活用も課題となっています。

このため、土地や建物などの公有財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、その利活用に対する基本的な考え方を定めるとともに、これらの情報を広く市民等に公表することで、市民共有の財産の適正な管理と公平公正で透明性の高い有効活用を推進することを方針の目的とします。

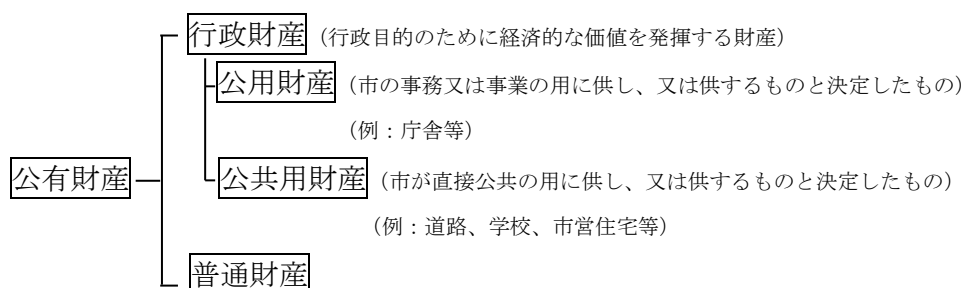
第2章 未利用市有財産の定義

(1) 公有財産の分類と所管

公（市）が所有する財産については、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。

「行政財産」は、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、その公の目的を達成するために、所管する部署で維持管理をしています。

「普通財産」は、「行政財産」以外の一切の市有財産で、地域の集会施設をはじめ、公共的団体の敷地として貸し付けているものや公共事業予定地として保有しているもの、公の目的（行政目的）を喪失し遊休化しているものなど多岐にわたります。



(2) 未利用市有財産の定義

市有財産における「未利用市有財産」とは、次のように定義します。

- ① 普通財産のうち、現に貸付け等で利用されていない土地・建物
- ② 用途廃止を予定又は決定している土地・建物
- ③ 社会情勢の変化等により、将来においても行政目的での利用が見込まれない土地・建物
- ④ 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

第3章 市有財産の現状と課題

(1) 保有状況

法により管理者が別に定められている道路、河川及び法定外公共物（里道・水路等）、並びに上下水道会計財産、病院会計財産を除く市有財産の保有状況は【表1】のとおりです。

【表1】市有財産の保有状況

区 分			土 地 (㎡)	建 物 (㎡)		
				木 造	非木造	合 計
行 政 財 産	公用財産	庁 舎	22,049.25	209.54	12,667.65	12,877.19
		消防施設	19,381.12	3,297.87	1,995.56	5,293.43
		その他施設	56,599.97	49.68	2,852.18	2,901.86
	公共財産	学 校	512,726.34	611.00	117,148.76	117,759.76
		公営住宅	216,028.45	22,651.54	63,193.47	85,845.01
		公 園	611,622.30	645.35	853.66	1,499.01
		保 安 林	1,089,302.04	0	0	0
		そ の 他	8,105,653.39	9,353.60	80,174.02	89,527.62
		内防集元地	(2,353,224.87)			
		小 計	10,633,362.86	36,818.58	278,885.30	315,703.88
普 通 財 産	山 林	1,952,070.24	0	0	0	
	宅 地	1,723,133.61	1,336.18	38,475.43	39,811.61	
	雑 種 地	898,126.65	0	0	0	
	小 計	4,573,330.50	1,336.18	38,475.43	39,811.61	
合 計			15,206,693.36	38,154.76	317,360.73	355,515.49

(令和2年3月末現在)

(2) 利用状況

市有財産の利活用については、その用途に供するため適正な管理を行うとともに、行政財産の有効活用として施設等の用途及び目的を妨げない範囲において目的外使用【表2】に供しています。また、普通財産の利活用においては、税外収入の確保として、売却【表3】を行っています。

【表 2】行政財産（市有地）の目的外使用許可の状況（令和元年度実績）

項 目	件 数	金 額
A T M 関 係	3 件	2 7 千円
電 柱 敷 地 関 係	1 3 件	4 6 0 千円
そ の 他	6 件	4 8 千円
免 除 関 係	4 6 件	0 千円
防 災 集 団 移 転 元 地	1 9 件	2, 0 4 0 千円
合 計	8 7 件	2, 5 7 5 千円

※千円未満切捨

【表 3】普通財産（市有地）の売却の状況（令和元年度実績）

普通財産

	小高区	鹿島区	原町区	合計
件 数	3 件	3 件	0 件	6 件
面 積	6,623.83 m ²	2,539.64 m ²	0 m ²	9,163.47 m ²
金 額	12,576 千円	15,887 千円	0 千円	28,463 千円

※千円未満切捨

法定外公共物

	小高区	鹿島区	原町区	合計
件 数	13 件	3 件	16 件	32 件
面 積	56,603.63 m ²	459.77 m ²	2,493.74 m ²	59,557.14 m ²
金 額	42,918 千円	631 千円	5,124 千円	48,673 千円

※千円未満切捨

（3）未利用市有財産の状況

普通財産（土地）については、貸工場、工業団地、風力発電所事業用地のように貸付けを行うことにより、特定の行政目的を達成するために公有財産管理課以外の課で管理している普通財産と公有財産管理課で管理している普通財産があります。公有財産管理課で管理している土地の内、92,205.69 m²が未利用となっており、割合は17%となっています（表4）。

【表 4】普通財産（土地）の利用状況

区 分		面積（m ² ）	割合
公有財産管理課管理	利活用あり	438,124.29	83%
	未利用	92,205.69	17%
	合 計	530,329.98	100%

また、防災集団移転促進事業による買取元地の内、556,167.98 m²が

「計画なし」となっており、割合は１６％となっています（表５）。

【表５】防災集団移転促進事業による買取元地の利用状況

区 分		面積（㎡）	割合
防災集団移転促進事業 による買取元地	計画あり	3,031,416.18	84%
	計画なし	556,167.98	16%
	合 計	3,587,584.16	100%

（令和２年１１月末現在）

（４）「南相馬市公共施設等総合管理計画」に基づき再編される施設

公共施設については、「南相馬市公共施設等総合管理計画」において、施設保有量の最適化として令和１７年度までに「公共施設の延床面積２５％縮減」の目標を定めており、今後は、下位計画である「公共施設再編個別計画」に基づき、施設の再編を進めていく予定です。

現在、用途廃止が決定している公共施設は６施設あり、面積は１０，５３８．２８㎡となっています。

【表６】用途廃止が決定している公共施設

No.	施 設 名	建物面積（㎡）
１	ハートランドはらまちバンガロー	２９８．００
２	農業体験実習館	３８４．２３
３	金房小学校・幼稚園	２，９４０．００
４	鳩原小学校・幼稚園	２，２５３．００
５	福浦小学校・幼稚園	３，６４１．００
６	おだか保育園	１，０２２．０５
合 計		１０，５３８．２８

（５）課題

現在、利用計画がなく保有している普通財産や防災集団移転促進事業で取得した土地で今後の利用が見込まれない土地については、面積ベースで６５４，８５０．５５㎡となり、これらの維持管理経費が継続して財政負担となることが危惧されます。

また、公共施設等総合管理計画に基づき廃止や統廃合が進めば、その後の利活用がされない土地・建物が増加すること考えられます。

このため、未利用地については売却処分や貸付等を積極的に進めるとともに、廃止施設については、廃止後の利活用について、廃止を決定する前から検討し、廃止後は速やかに処分できるよう進める必要があります。

第4章 未利用財産利活用の方考え方

第3章の現状と課題を踏まえ、今後の未利用財産の利活用を進めるにあたり、基本的な考え方を次のとおりとします。

(1) 他の行政目的での利用の優先検討

未利用となっている財産及び今後、用途廃止が予定されている財産については、庁内照会を行い他の行政目的での利用を優先して検討します。

他の行政目的での利用がない場合は、民間への売却や貸付等の利活用を進めていきます。

(2) 積極的な売却の推進

民間への売却や貸付等を進めるに当たっては、売却を優先して検討していきます。

その上で、売却が困難な財産や、将来的な利用計画がある場合であっても当分の間、供用予定の無い財産については、貸付けによる利活用を図ります。

(3) 利活用方針の明確化と市民への公表

未利用財産の利活用を円滑に進めるために、未利用地については、売却可能な土地をリスト化すると共に、今後用途廃止を予定している建物については、第6章に基づき利活用の個別方針を策定します。

更に、リスト化した土地情報や策定した個別方針を市民へ公表することにより、公平・公正な財産の活用と処分を進め、民間等による利活用拡大に繋がります。

公表までの流れは、それぞれ以下のとおりです。

(ア) 未利用地について

未利用地については、地籍や現状、課題を整理しリスト化すると共に第5章の基準に基づき、継続保有の有無について検討します。継続保有しないと決まった土地については、売却・貸付けに向けて積極的に情報を公表していきます。

(イ) 今後用途廃止を予定している建物について

今後、用途廃止を予定している公共施設の建物（底地を含む）については、劣化度の判定を行った上で建物を解体するか残して利活用するかをまず検討します。解体する場合は、最適な方法を検討すると共に、建物を残して利活用する場合は、民間への需要調査を行い、個別方針を策定し公表していきます。

第5章 未利用財産利活用の具体的な方法

未利用財産の利活用を進めるにあたり、本章では、利活用の具体的な方法（手法）を示します。

（１）資産の保有継続

未利用財産の内、次のいずれかに該当するものは継続保有します。なお、当面利用予定のない財産については、貸付けによる有効活用を図ることとします。

- （ア）南相馬市復興総合計画などで利活用を計画している財産
- （イ）公共施設の移転改築など、新たな事業用地として利用可能な一定規模以上の財産（候補地含む）
- （ウ）国・県等の補助金を活用して建築した財産（公共施設）であって財産処分の制限期間等の関係から引き続き保有する必要がある財産

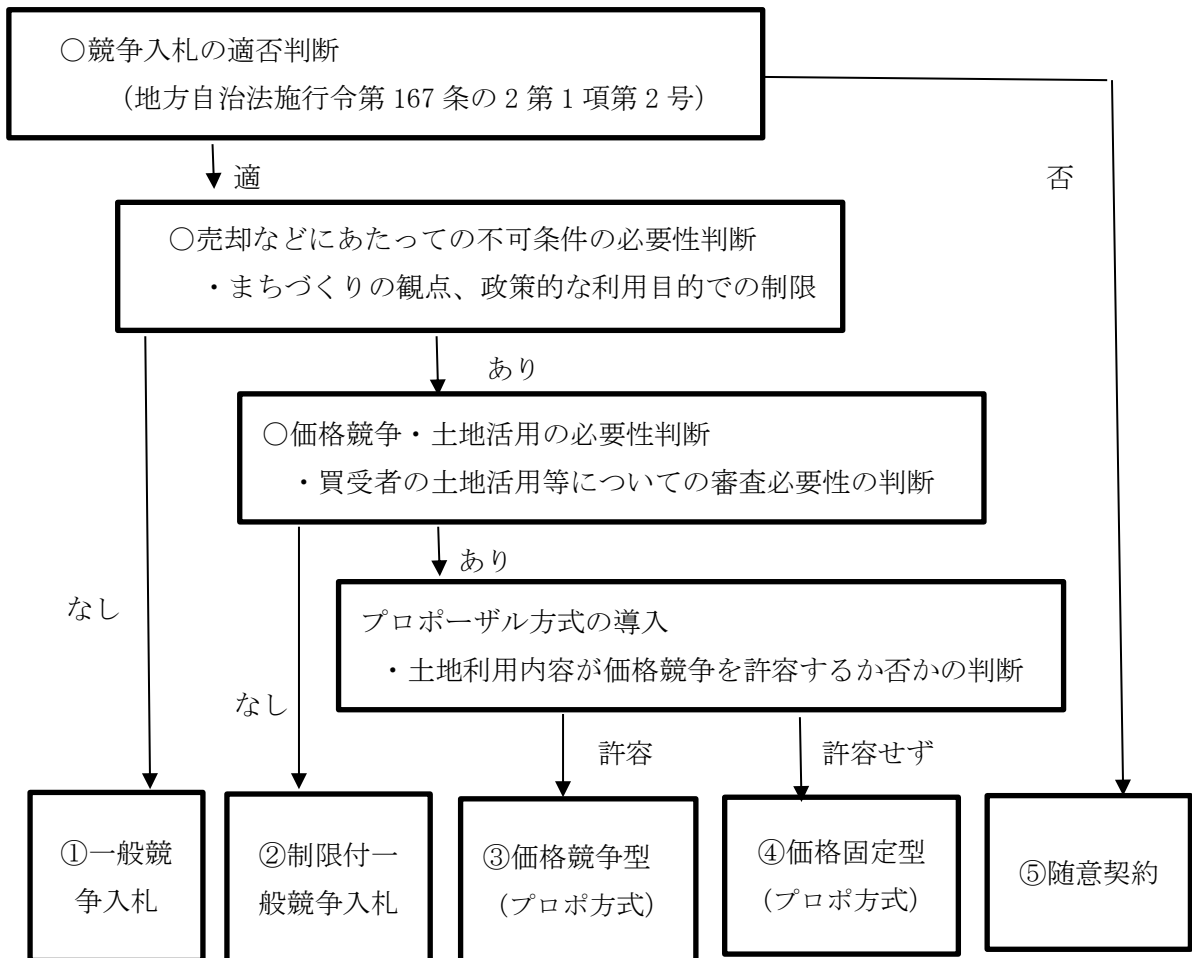
（２）売却処分

- （ア）多様な売却方法の導入

本市が保有する財産の中には、これまで使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもあります。

財産の売却は、一般競争入札の方法によることが原則とされていますが、その他にも多様な売却方法があり、それぞれの財産の実情に応じて、最適な売却方法を選択します。

(財産売却方式の選択フロー)



①一般競争入札

売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者に売却する方法であり、基本となる方法です。

②制限付一般競争入札

入札参加に必要な資格を定めたうえで売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者に売却する方法です。

周辺地域のまちづくりへの影響等を考慮し、対象土地の土地利用に関し用途の制限を設ける必要がある場合や建物の解体条件を付する場合などに実施します。

③価格競争型プロポーザル方式

売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で、売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格

を提示した者に売却する方法（二段階選定方式）又は売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法（総合評価方式）です。

売却価格の多寡のみでなく、事業内容についても評価し選定に反映する必要がある場合に実施します。

④価格固定型プロポーザル方式

売却価格を固定したうえで、売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、最も優秀な提案を行った者に売却する方法です。

事業内容で選定する必要がある場合に実施します。

⑤随意契約

本市施策の進捗や将来的な財政面等への効果を最大化できる相手方として一者に特定できる事情があるなど、競争入札に付することが不適と判断した場合に、特定の相手方に売却する方法です。

売買代金が30万円未満の場合や不形成地等で単独での利用が困難で隣接する土地と一体利用することによって利用効率が高まる土地で隣接地権者へ売払う場合等、「南相馬市公有財産管理事務提要」に規定する内容に該当する場合は、随意契約により売却していきます。

（イ）売却価格

売却価格については、「南相馬市公有財産管理事務提要」に基づき、適正な時価によるものとします。なお、価格の決定にあたっては、南相馬市財産価格審議会において、鑑定価格、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額等など個々の財産の形態や条件と合わせ、民間需要なども考慮し総合的に検討したうえで、客観的に適正な価格を決定し、財産の売却処分を行うものとします。

（３）貸付けによる活用

（ア）貸付けの対象財産と対象者

市が保有する財産で、当面の間、利用予定のない財産及び売却が困難な財産等については、個別方針に基づき、貸付けにより有効活用を図るものとします。

また、貸付けにあたっては、貸付対象財産を公表し、平等な申込みの機会を確保するとともに、公益性のある利用目的に限定せずに、幅広く貸付けを行うものとします。

(イ) 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、「南相馬市公有財産管理事務提要」に基づき、個別資産毎に定めるものとします。

なお、賃借料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数等を考慮し、適正な価格によることとします。

また、長期貸付けが可能な土地については、定期借地の導入を検討します。

(4) 無償譲渡

無償譲渡（譲与）とは、市が保有する財産を無償で他人に売り渡すことで、民法第549条の贈与に相当するものです。

地方公共団体の財産は、条例で定める場合以外は議会の議決による場合でなければ無償譲渡することはできません。

無償譲渡については、南相馬市公共施設再編個別計画において無償譲渡を予定している公共施設について進めることとし、譲渡の検討に当たっては、「南相馬市公有財産管理事務提要」に基づき費用比較を行います。

第6章 個別方針の検討体制

(1) 個別方針の検討体制

個別方針の策定にあたっては、必要に応じて庁内関係部署で組織する「利活用検討ワーキンググループ」を組織し、公募条件（利用用途・処分方法）について検討し、個別方針（素案）をまとめます。

個別方針（素案）は、平成29年8月17日に設置した「公共施設等マネジメント推進部会」での検討を経て「公共施設等マネジメント推進委員会」で決定します。決定後は庁議で用途廃止の決定を受ける際に合わせて、利活用の個別方針について報告します。

【利活用検討ワーキンググループの設置】

必要に応じて「南相馬市ワーキンググループの設置及び運営に関する要綱（平成18年2月15日）」に基づいて施設所管課が設置します。

【公共施設等マネジメント推進部会の構成】

部会長：総務部長

委員：部次長

【公共施設等マネジメント推進委員会の構成】

委員長：副市長

委員：教育長、部長、理事

(2) 公共施設等マネジメント推進委員会の所掌事務

公共施設等マネジメント推進委員会は、次に掲げる事項を所掌します。

◎南相馬市公共施設等マネジメント推進委員会設置要綱第3条

- ①公共施設等の有効活用、統廃合及び長寿命化の推進に関すること。
- ②公共施設等の適正な配置及び効率的な管理運営に関すること。
- ③その他公共施設等のマネジメントの推進に関すること。

(3) 個別方針に定める基本事項

個別方針には、次に掲げる事項を定めるものとします。

- ①売却する場合の処分方法に関する事項
- ②用途廃止後の活用方法に関する事項
- ③その他資産の利活用を図るうえで必要な事項

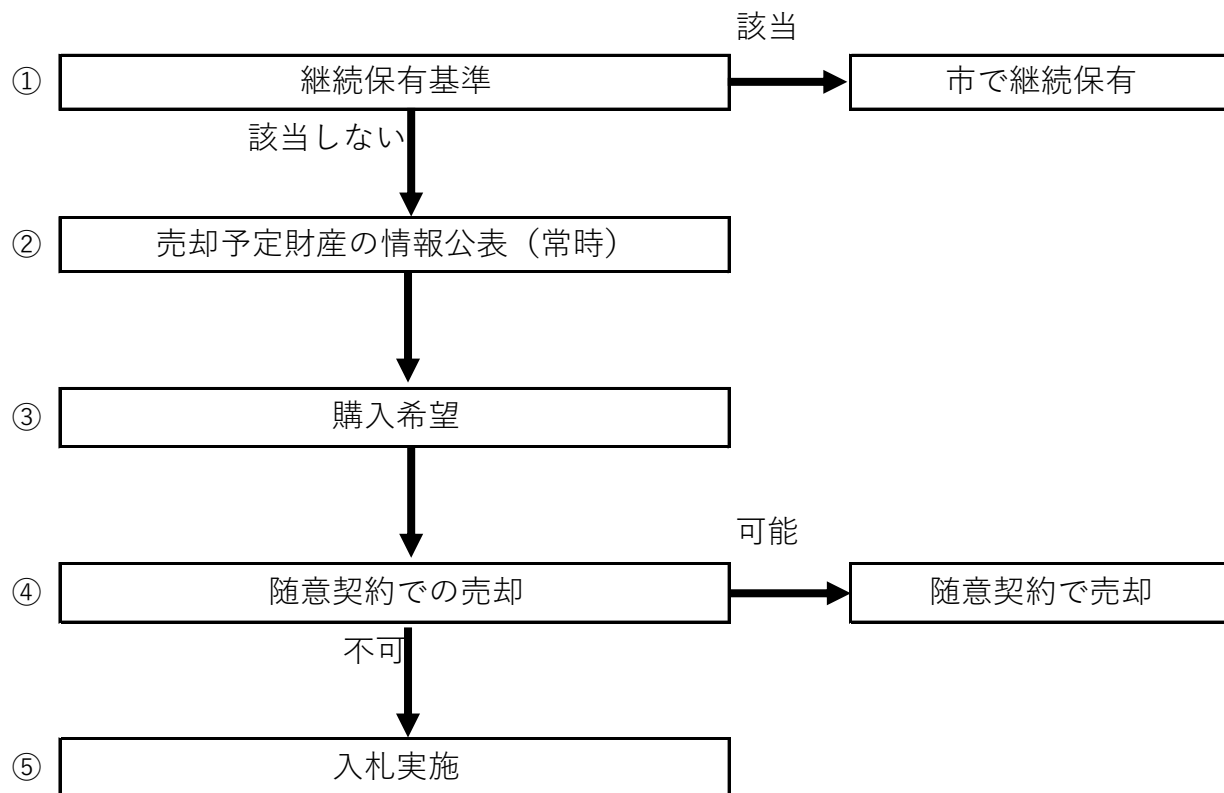
（４）個別方針の公表

個別方針を決定した場合には、随時、市民に公表したうえで、利活用（処分）の手続きを行うものとします。

（５）事務局

公共施設等マネジメント推進部会、公共施設等マネジメント推進委員会の事務局は、総務部公有財産管理課が行うものとします。

【未利用地売却等の流れ】



※購入希望者がいない土地については、貸付けも実施していく。

※防集元地については、売却前に国と財産処分に関する協議が必要。

※継続保有基準

- （１）南相馬市復興総合計画などで利活用を計画している財産
- （２）公共施設の移転改築など、新たな事業用地として利用可能な一定規模以上の財産（候補地含む）
- （３）国・県等の補助金の財産処分の制限がある

【公共施設等利活用の流れ】

公共施設等の用途を廃止する場合（用途廃止の決定を受ける前年度から着手）

