

鳥取市未利用財産の利活用についての方針

令和4年4月 全面改訂

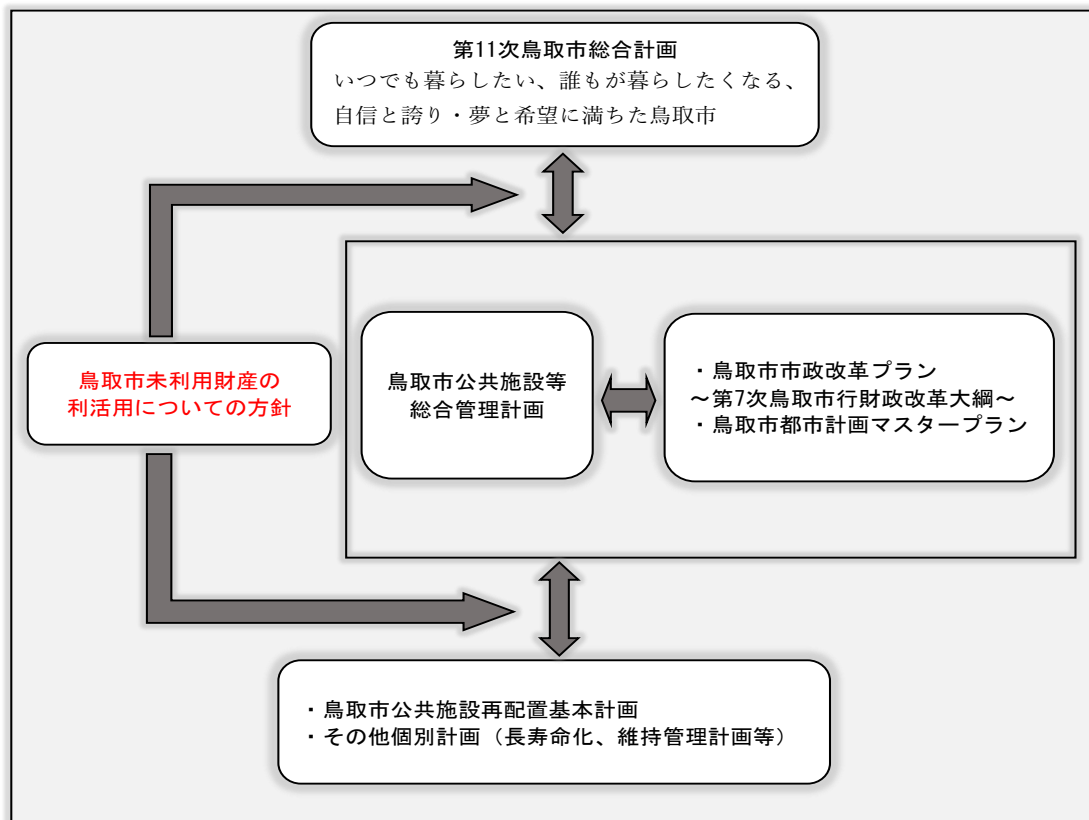
1 策定の目的

急速な人口減少・少子高齢化の進行、産業・経済の縮小など社会経済情勢が変化しつつある中、本市としても将来的な市税収入の大幅な伸びは期待できないことや扶助費等の増加が懸念されるなど厳しい財政状況が想定されます。

第11次鳥取市総合計画（令和3年度（2021年度）～2030年度）では、目指すまちの姿を「いつまでも暮らしたい、誰もが暮らしたくなる、自信と誇り・夢と希望に満ちた鳥取市」とし人口減少・少子高齢化が抱える様々な課題を解決する方策の一つとして、市有財産の活用や売却、新たな財源の創出など徹底した歳入確保に努めるとともに、既存事業の見直しや公共施設の再配置等の推進により歳出の削減を図ることを必要としています。

また、鳥取市市政改革プラン（第7次鳥取市行財政改革大綱）においても、「柱3 将来を見据えた持続可能な財政基盤の確立」を重要な取組みと位置付け、未利用財産の管理、貸付、売却等（以下「利活用」という。）を積極的に行うことを必要としています。

これらの施策に基づき、未利用財産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公共施設跡地等についても速やかな利活用検討を図るために「鳥取市未利用財産の利活用についての方針」を改訂します。



2 公有財産の現状と課題

(1) 公有財産の分類と保有状況

市が保有する公有財産については地方自治法（昭和22年法律第67号）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ます。

公用又は公共の用に供するための「行政財産」については、その設置目的のために有効的、効率的に利用できるよう管理されています。

一方、「普通財産」は行政財産以外の財産と規定され山林や原野、用途廃止した公共施設等、直接行政目的のために供しないその他財産があります。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、河川を除く市有財産の保有状況を示したものが表1となります。

公有財産の分類

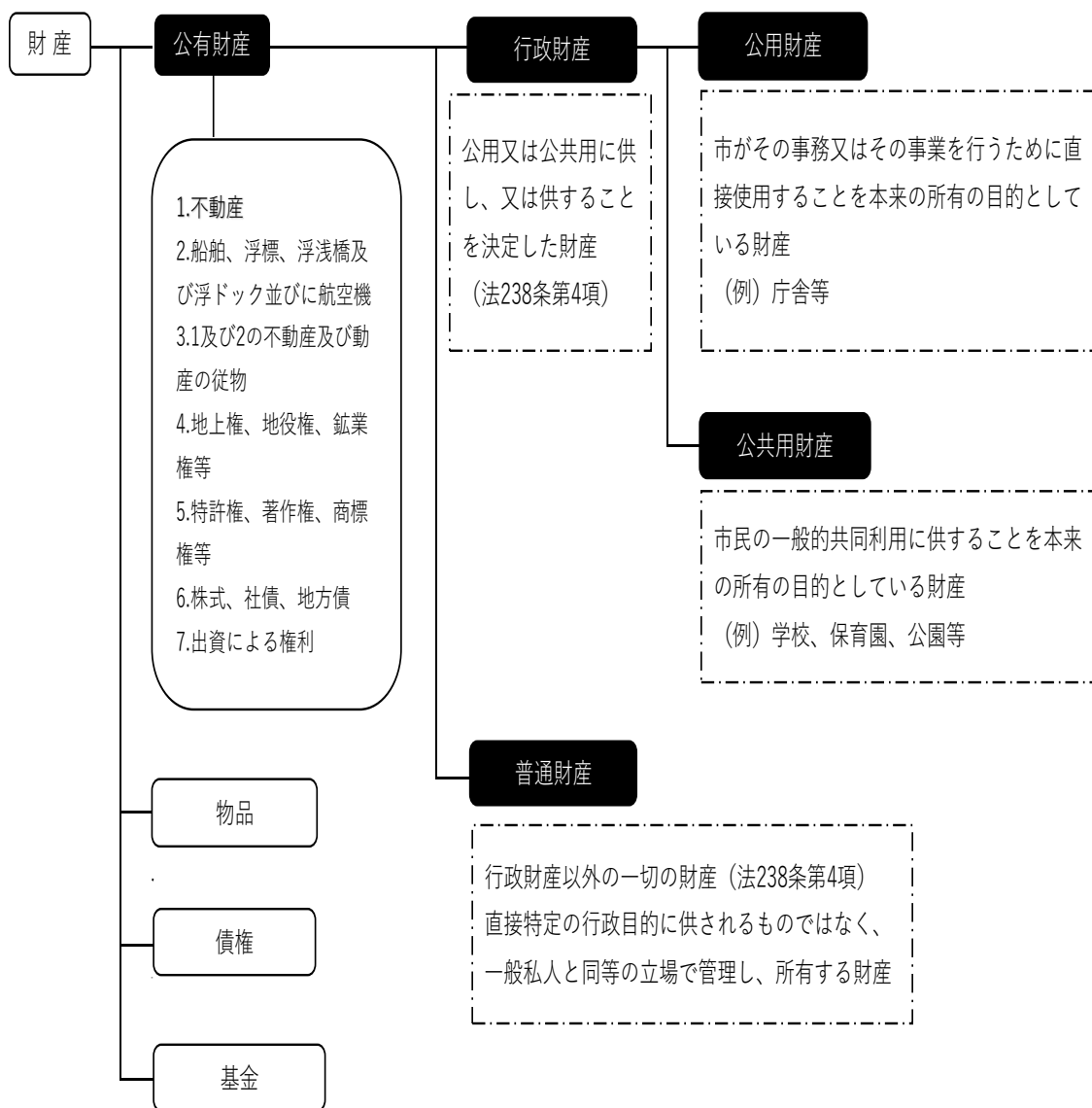


表1：公有財産の保有状況（令和2年度決算書より）

区 分		土地（地積）	建物（延面積）			
			非木造	木造	合計	
行政財産	本 庁 舎	76,480.05 ^{m²}	68,318.13 ^{m²}	115.17 ^{m²}	68,433.30 ^{m²}	
	公用財産	消防施設	15,474.25	3,484.69	1,112.97	4,597.66
		その他の施設	9,065.27	1,288.39	14.88	1,303.27
	公共用財産	学 校	1,154,615.46	305,435.51	3,240.92	308,676.43
		公営住宅	264,813.21	129,917.92	21,224.39	151,142.31
		その他の住宅	21,561.49	3,506.73	2,460.66	5,967.39
		公 園	3,046,059.85	4,263.96	1,165.00	5,428.96
		その他の施設	4,380,066.35	305,308.63	48,322.53	353,631.16
	山 林	854,175.00				
	小 計・・・①	9,822,310.93	821,523.96	77,656.52	899,180.48	
普通財産	宅 地 ・ 建 物	424,430.75	38,378.71	4,425.96	42,804.67	
	雑 種 地	119,936.40				
	その他	5,188,018.46				
	小 計・・・②	5,732,385.61				
合 計・・・①+②		15,554,696.54	859,902.67	82,082.48	941,985.15	

※ 普通財産「その他」欄には、田・畑・原野・墓地等をまとめた数値を記載しています。

（2）未利用財産の現状と課題

未利用財産については、次のような現状と課題があります。

① 維持管理と解体

未利用財産は単に財産を保有維持するだけでなく人件費や建物保険料、草刈等の維持管理費が継続的に必要となります。

また、老朽化した建物が存在することで、その土地を利活用できない状況においては、順次、解体を進める必要がありますが、解体できないまま所有している建物等が複数施設あります。

② 財産の特性

市街化調整区域に立地しているなど、用途制限により活用が困難なもの、又は、不整形及び狭小の形状、更には接道要件等の特性により売却が見込めないものもあります。

③ 財産の把握及び整理

未利用財産の利活用を進めるには、その現況を正確に把握する必要があります。普通財産の中にも現状貸付で利用している、又は市が保有し続けなければならないものも存在します。また、売却可能財産であっても土地の境界が未確定であったり、事前に工作物の撤去等を要するなど、相当の経費と期間を必要とする場合や貸付等を行うことができないものもあります。

3 利活用方針の推進と検討体制

未利用財産の利活用方針について、様々な視点から総合的に検討するため、幹事会にて検討した方針（案）を「鳥取市有財産検討委員会」で審議し、検討した結果を踏まえ決定するものとします。なお、実効性ある未利用財産の利活用を推進するため、次の事項について検討するものとします。

- ① 未利用財産の利活用（保有継続・売却処分）の方向性に関すること
- ② 市有財産利活用方針の作成に関すること
- ③ その他、利活用に向けた必要事項（減額譲渡、減額貸付けなど）

4 未利用財産の利活用における基本的な考え方

公有財産は市民共有の貴重な資源・資産であることから、市が公共の福祉のために利用することが最も望ましいところですが、行政目的がなく、将来的な利活用計画が定められていない未利用財産については、維持管理費の削減や自主財源確保の観点からも売却や貸付等（原則、民間等が施設を利活用する際に発生する維持管理費などの管理費用は相手方の負担とします。）による積極的な利活用を進めていく必要があります。

（1）未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な公表

財産の用途廃止を決定（用途廃止予定を含む）したときは、遊休化を防ぐため、利活用の方策（ただし、狭小地又は利活用計画があるものは除く）について検討します。また、既存の未利用財産についても有効活用を図るため、順次、利活用の方向性を検討します。

さらに、市民及び民間事業者による利活用の拡大を図るため、利活用方針を決定した場合には、随時、鳥取市公式ホームページ等で公表します。

（2）未利用財産の積極的な売却

将来的に利用する計画がなく、市の財産としても保有する必要のない財産（若しくは、当面利用計画がない場合であっても、将来、高度利用が可能等により市が保有することが望ましいと判断される財産以外の財産）については、積極的に売却処分します。売却については建物を解体し更地での売却を原則としますが、特に指定したものについては建物を含めての売却とします。

(3) 貸付による有効活用

市として将来的に利活用を計画している場合であっても、当面の間、使用する予定のない財産については、民間等への貸付により有効活用を図ります。また、売却処分が困難（境界未確定や地下埋設物存置など）であっても貸付可能な財産については公表し利活用を進めます。

(4) まちづくり、地域活性化につながる利活用の推進

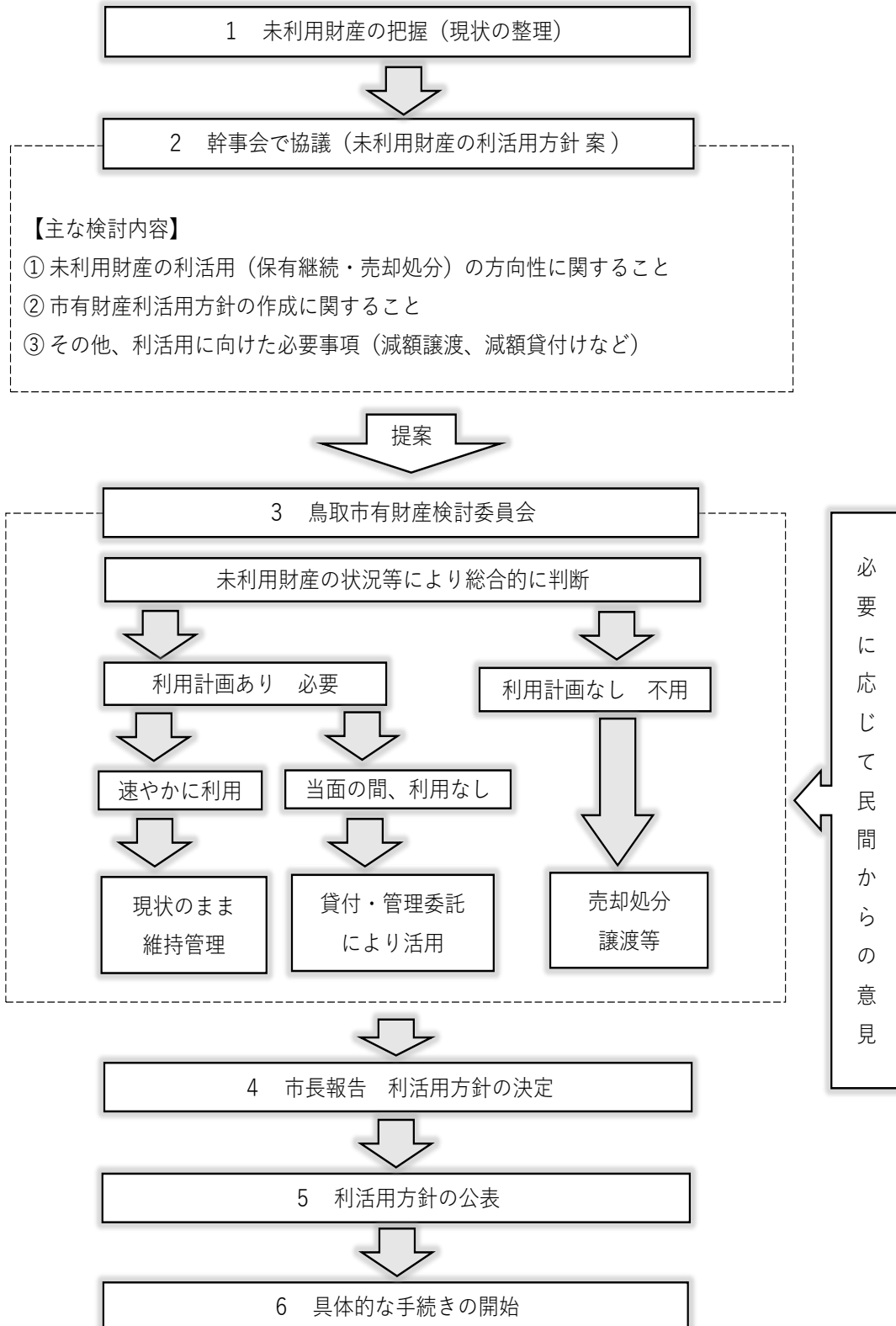
今後のまちづくりのあり方を検討する中で、それぞれの地域の状況等を鑑みて、利活用が必要な財産、または利活用が地域の活性化につながると見込まれる財産については、その内容等を踏まえた上で地元自治会等（以下「地元等」という。）への減額譲与・減額貸付による利活用も検討します。

(5) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

公共団体等（国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体）により公用若しくは公共用又は公益事業の用に供される場合には、上記（2）、（3）、（4）に優先し譲与、又は貸付を行うものとします。

5 事務の流れ

未利用財産の利活用方針決定の流れは次のとおり



6 利活用の具体的な方法

(1) 財産の保有継続

未利用財産のうち、次のいずれかに該当するものは継続保有し、このうち当面利用予定のない財産については、貸付等による有効活用を図ります。

- ① 各種公共事業などで利活用を計画しているもの。
- ② 公共施設の移転改築など、新たな施設用地としての利用が可能なもの。
- ③ 中心拠点や地域生活拠点となる地域に存在し、将来、高度利用が可能なもの。

(2) 売却処分

① 処分方法

財産の売却については公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とします。

ただし、次の要件に該当する場合は随意契約により売却を行なうことができることとします。

ア 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

イ 公共事業に係る代替地の用に供するとき。

ウ 産業の保護奨励のため市長が特に必要と認める場合で、企業等への誘致等の市の施策として特定の相手に売り払うとき。

エ 売払価格が鳥取市契約規則第21条の2に定める額以内の市有地を、近隣の者に売り払うとき。

オ 市有地を特別の縁故者に売り払う場合であって、次に掲げる要件のいずれかに該当するとき。

(ア) 寄附を受けた物件を、その寄附者（相続人その他の包括継承者を含む。）に売り払うとき。

(イ) 無道路地、袋地又は地形狭長等単独利用が困難なもので、かつ、他に買受希望者のない土地を、隣地所有者又は隣地所有者が買い受けを希望しない場合においては、隣地の賃借権等を有する者に売り払うとき。

(ウ) 土地の面積がおおむね100㎡（不整形地又は法地等を含む土地については、おおむね150㎡）以下の極小規模である市有地であって、公用又は公共用として単独利用が困難な市有地をその隣地と一体利用することにより有効利用が図られると認められる場合において、原則として当該市有地の隣地所有者又は隣地所有者が買い受けを希望しない場合においては、隣地の賃借権等を有する者に売り払うとき。

(エ) 契約に基づき、現に市有地を生活の本拠として使用している者に、当該市有地を売り払うとき。

(オ) 法定外公共物の用途が廃止されて普通財産となった市有地を、当該用途廃止の申請者に売り払うとき。

(カ) 市有地につき、取得時効を援用できる者で、これを買受けようとするものに当

該市有地を売り払うとき。

カ 前各号に掲げるもののほか市長が随意契約により売り払うことが適当と認めたと
き。

② 売払価格

ア 適正な時価での売却

市有地の売払価格は、不動産鑑定士による鑑定評価によるものとします。ただし、
随意契約により売り払う場合のうち、当該市有地の処分の促進を図る必要があるとき
(貸付中の財産等、単独利用困難な土地、堂宇敷地等)は、固定資産税評価額、地価
公示価格又は地価調査価格から比準した評価等により算出することができるものと
します。また、当該市有地の処分の促進を図る必要があるときは、需給の状況及び利用
の実態等を考慮して、国有財産評価基準について(平成13年3月30日付財理第1
317号財務省理財局長通知)に準じて、必要の範囲内で修正することができること
とします。

イ 売却価格の減額

次の条件に該当する場合は、売却価格の減額ができるものとします。

(ア) 鳥取市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条(普通財産の譲与
又は減額譲渡)の規定に該当するとき。

(イ) その他売却価格の減額が適当と認められる場合で、地方自治法第96条第1項
第6号の規定に基づく議会の議決を得て本契約を締結するとき。

③ 建物解体条件付き売却

未利用地へ付随する建物又は工作物(以下「建物等」という。)の解体条件を付して
一般競争入札を行うことも可能とします。その際、土地の売却価格から建物等の解体費
を差引いた価格がマイナスになる場合は地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づ
く議会の議決を得て本契約を締結します。

(3) 交換、譲与による処分

売却による処分だけでなく、必要に応じて交換、譲渡、貸付なども視野に入れた積極的
な未利用財産の運用と縮減に努めることとします。

なお、鳥取市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条(普通財産の譲与又
は減額譲渡)によらない交換、譲与については、地方自治法第96条第1項第6号の規定
に基づく議会の議決を得て本契約を締結するものとします。

(4) 貸付による活用

① 対象財産

売却が困難なもの、又は、市が保有すべき財産で、当面の間、保有するとした財産に
ついては貸付により有効活用を図ることとします。

貸付にあたっては貸付対象財産を公表し公平な申込みの機会を確保します。

② 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、鳥取市財産規則第14条（普通財産の貸付料）の規定に基づき、個別財産毎に定めるものとします。なお、貸付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とします。

③ 民間提案制度（施設再生型）

民間事業者から本市が保有する公共施設に関する提案を求め、市民サービスの向上や効率的な施設管理・運営、地域経済の活性化など、公共施設マネジメントに貢献する提案を選定し、民間事業者と本市との協議を経て事業化を図ります。

（5）管理委託による活用

未利用地を地域福祉等の観点から地方公共団体又は公共的団体（町内会、地域自治会、市長が特に認めた者）に鳥取市財産規則第16条の2（普通財産の管理委託）の規定に基づき、暫定的な管理委託（原則2年）を行えることとします。管理に係る費用は管理受託者の負担としますが、当該財産を活用し収益（交付金の対象となるものは除く）を上げることも可能です。ただし、一定額の収益を上げた場合には市へ納付する義務が生じます。

鳥取市有財産検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 鳥取市有財産を実効性のある管理、貸付、売却等（以下「利活用」という。）を推進するため、鳥取市有財産検討委員会を設置する。

(所掌事務)

第2条 鳥取市有財産検討委員会（以下「委員会」という。）は、審査に係る次の各号に掲げる事項について、調査及び審議する。

- (1) 未利用財産の利活用（保有継続・売却処分）の方向性に関すること。
- (2) 市有財産利活用方針の作成に関すること。
- (3) その他利活用に向けた必要事項（減額譲渡、減額貸付けなど）

(組織)

第3条 委員会は、次項に定める委員で組織する。

2 委員は、副市長、総務部長、企画推進部長、経営統轄監、副教育長、その他委員長が必要と認めた者をもって充てる。

(委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、委員長は副市長を、副委員長は総務部長を充てる。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会の議長は、委員長をもって充てる。

3 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事会)

第6条 委員会に幹事会を置き、幹事会は次項に定める幹事で組織する。

2 幹事は、行財政改革課長、財産経営課長、政策企画課長、建築指導課長、教育総務課長、資産活用推進課長その他幹事長が必要と認めた者をもって充てる。

(幹事長)

第7条 幹事会に幹事長及び副幹事長1人を置き、幹事長は資産活用推進課長を、副幹事長は財産経営課長を充てる。

2 幹事長は、幹事会を代表し、会務を総理する。

3 幹事長は、必要があると認めるときは、幹事以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

4 幹事長は、幹事会の結果を委員長に報告しなければならない。

5 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故あるとき又は幹事長が欠けたときは、その職務を代理する。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、鳥取市総務部資産活用推進課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱で定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この要綱は、令和4年4月14日から施行する。