

# 未利用公有財産活用のしくみづくり

## 自治体アセットマネジメント方針(案)の作成

キーワード 公有財産, 未利用財産, アセットマネジメント, スモールコンセッション

行政支援サービス部 今岡 夕子・神牧 杏海

### はじめに

人口の減少・厳しい財政状況・社会保障費の増大などのため、自治体においては、効率的な行財政運営が必要となっているだけでなく、今後は施設利用状況の変化も予測されています。そのため、自治体では保有する公有財産の中で、低・未利用なものへの処分・活用を積極的に検討していく必要性が高まっています。しかし、自治体では、財産活用の体系的な方針、しくみ、ノウハウなどが不足しており、施設統廃合後の跡地や売却困難地などは、低・未利用な財産と

して放置されてしまっているのが現状です。そこで、自治体における低・未利用な財産（以下、未利用公有財産という）の処分・活用に関する体系的な方針としくみを確立し、活用方法等を判断できるようにするために、学識者（滋賀大学社会連携センター）と滋賀県不動産鑑定士協会との間で共同研究会を設立し、自治体アセットマネジメント方針(案)を策定しました。なお、本方針(案)では公有財産のうち土地および建物を対象としています。

### アセットマネジメント方針(案)の位置づけ

自治体アセットマネジメント方針は、自治体の状況に応じて、公共施設等総合管理計画と同列または同計画を上位計画として位置づけるなどの対応ができます。アセットマネジメント方針では、未利用公有財産（廃止する行政財産などを含む）の利活用・処分に係る考え方(方針や基準)、フロー(手順や手法)、体制などを示しています。個別資産の具体的な活用・処分方針または計画は、アセットマネジメント方針に基づくアクションプランとして別途作成し、当該方針の下位に位置づけることができます(図1)。

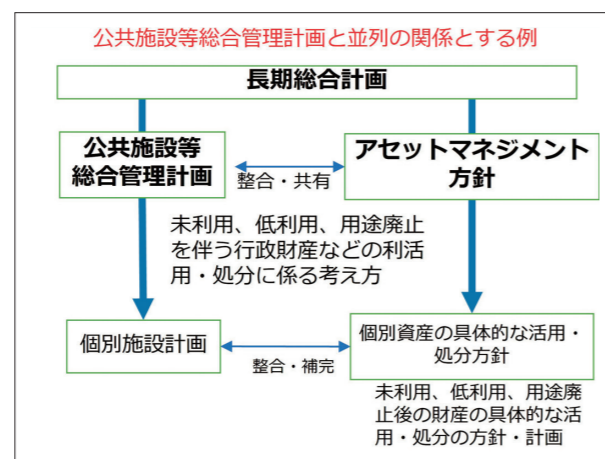


図1 アセットマネジメント方針の位置づけ(例)

### 未利用公有財産活用方針の検討フロー

活用方針の検討は、大きく3つのフェーズに区分して実施します(図2)。

まず、フェーズ1にて未利用公有財産の発生要因や管理上の課題などを把握し、広域的視点(人口動態や財政状況など)、狭域的視点(物件ごとの特性)、専門的視点(不動産市況)の3つの視点から課題の整理を行い、低・未利用財産の活用可能性を選別(区分)します。

次にフェーズ2では、フェーズ1で活用可能性が確認さ

れた財産に対して庁内・庁外での活用意向の調査を行います。また、「公共性」と「市場性」の2軸を用いて一次判断を行い、その後活用意向の調査結果と有識者の意見などを踏まえて、最終的に個別の活用方針(活用用途、事業手法など)を決定します。市場性の評価では資産評価のノウハウが必要であり、公共性の評価では自治体における政策方針との整合が重要です(図3)。

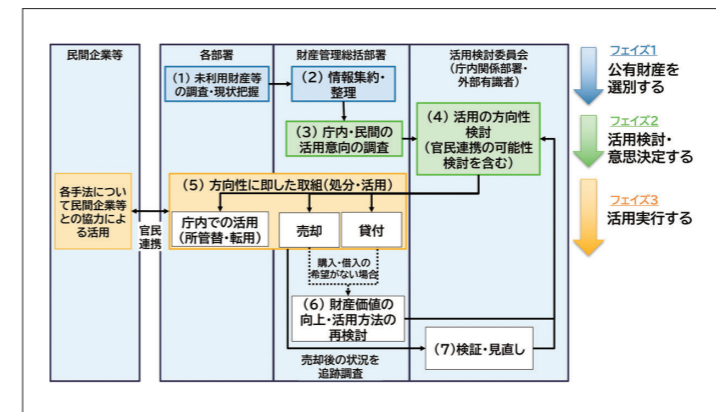


図2 未利用公有財産の活用検討フロー

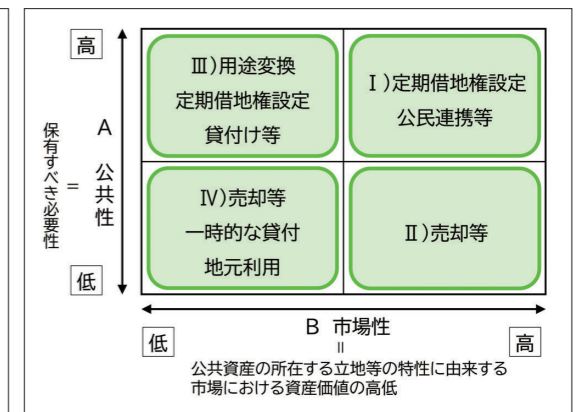


図3 フェイズ2の一次判断図

参考: 市原市公共資産活用基本方針など

最後にフェーズ3では、活用方針に即した売却・貸付・所管替えなどの取り組みを実行します。

この段階では、例えば最適な売却手法の選択などの実務的な検討が必要となります。

### 推進体制について

用途廃止などの手続きと確実な活用の実施を行うために財産活用の主管課が中心となって、庁内の情報共有と関係課との連携を図る体制を整え、外部への情報発信やニーズ調査を行います。また、専門家からの意見聴取や協力を得

られるようにします。近隣の自治体が広域的に連携・協力することで効率的なサービス提供が可能となるケースもあるので、近隣自治体との連携および情報共有も重要です。

### おわりに

自治体アセットマネジメント方針(案)の作成では、未利用公有財産の有効活用のしくみづくりを行いました。このしくみでは、建設コンサルタントに加え、外部の不動産鑑定士や有識者などを含めて活用方法を考えていく方針となっているため、専門的な視点から判断できます。

この方針(案)をもとに、令和6年度は具体的な自治体において未利用地活用のケーススタディを実施しています。

具体的には、庁内の情報共有を図り、活用方針がまちづくりのビジョンと整合しているかを確認しながら、庁内で有効活用策を構築していくことにも重点を置いて職員研修の実施や活用ガイドラインの提示などを行っています。今後は、自治体が所有する小規模な空き家や廃校などを民間企業と連携して活用する取り組み(スモールコンセッション)を低・未利用地の活用に取り込んでいきたいと考えています。