

1. 市有資産の現状と課題

【策定の背景】

- 人口減少や少子高齢化の進行に伴い、税収等の財源が減少することに加え、社会保障費や高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化に伴う建替え等に要する費用などの財政需要が増大していく中で、従来にも増して効率的・効果的な行政運営が求められています。
- 持続可能な行政運営を進めるため、市が保有する未利用地や公共施設等マネジメント推進の取組みで新たに生み出される公共施設の跡地などを資産と捉え、公共・公益的な目的を踏まえながら、資産経営の視点に立って、資産の情報を一元化し、個々の資産について総合的かつ戦略的に有効活用を図っていく必要があります。

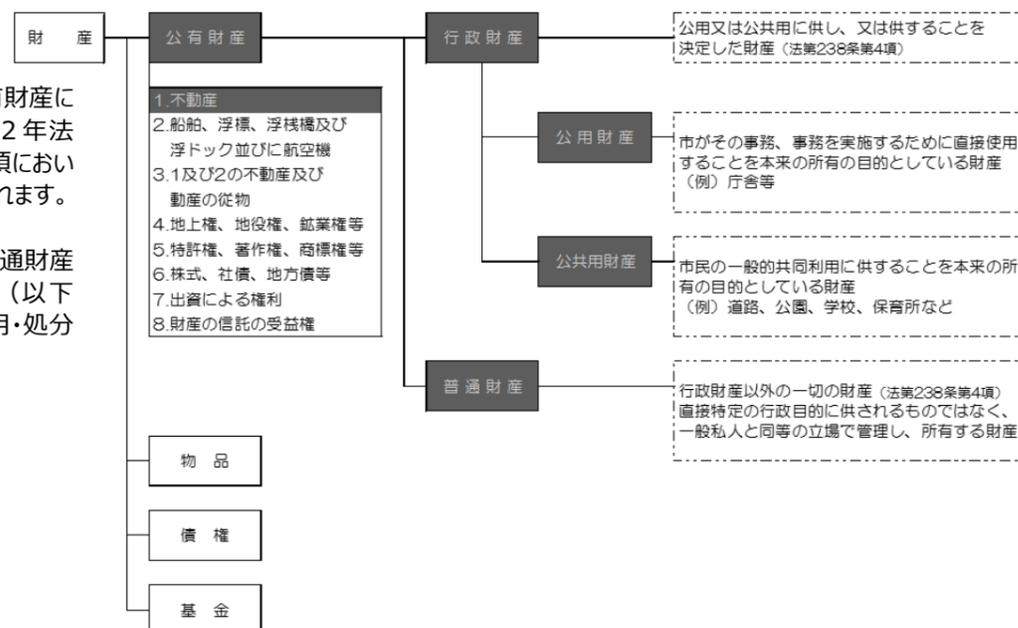
【策定の目的】

◎本市資産の活用に関し基本的な考え方を示し、具体的な取組みに繋げていくことで、財源の確保、財政負担の軽減・平準化を図りつつ、市有資産の有効活用を実現する。

【本方針の対象】

本市が保有する財産のうち、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条第3項において、行政財産と普通財産に分類されます。

本方針においては、行政財産・普通財産の区分に拘らず、土地及び建物（以下「資産」という。）の取得・管理運用・処分を対象とします。



課題解決への取組み

① 財源確保策としての資産経営の視点に立った取組み

健全で、持続可能な行政運営を実現するためには、個々の公共施設等を単に「管理」していくのではなく、公共施設等全体を「貴重な経営資源」として捉え、効率的・効果的に活用し、運用していく「資産経営」の視点を持つことが重要です。

③ 協働によるまちづくり

市民・事業者等の多様な主体と協働によるまちづくりを推進するため、新たな契約方法を導入するなど、市民・事業者等と行政ニーズが適合した効果的な資産の利活用を図り、民間事業者が参画・提案しやすい環境を整えつつ、行政主導による施設整備や維持管理・運営だけでなく、市民・事業者等と連携して、サービスの向上や効率化を図っていく取組みが重要です。

⑤ 市民との情報共有

資産の有効活用を推進するにあたっては、市民サービスの維持のみならず、社会情勢や市民ニーズの変化に対応していかなければなりません。そのためには、各種情報の提供及び周知を図ることで、透明性の高い資産の活用を図ることが重要です。

② 次世代に継承できる公共施設の適正化

平成 28 年 3 月に策定した「甲府市公共施設等総合管理計画」に基づき、機能の集約化や施設の複合化などを行い、施設保有量の最適化を推進し、次世代に継承できる公共施設の適正化への取組みが重要です。

④ 資産の管理状況及び将来的な利用予定等の情報の集約

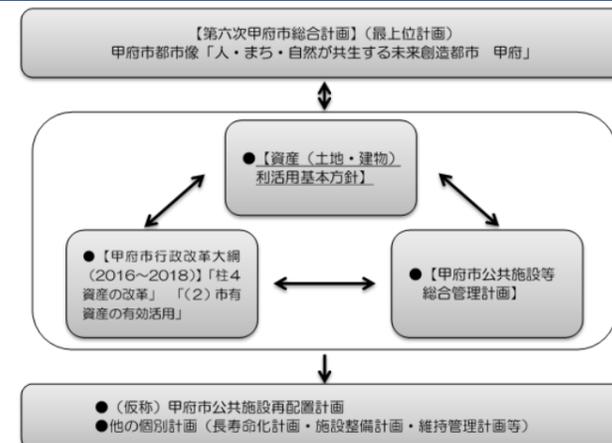
資産は、単に保有しているだけでも維持管理費等の経費が発生します。管理費等の経費の削減を図っていく観点からも、市有資産の実態を把握し、有効活用に向けた横断的かつ客観的な分析等により、その方向性を全庁で共有していくことが重要です。

2. 利活用基本方針の位置付け

本市の最上位計画である「第六次甲府市総合計画」では、基本構想の推進の一つである「持続可能な行政運営」において、「自主財源の確保や効率的な配分」として公共施設等マネジメントの推進が位置付けられています。

また、「甲府市行政改革大綱 2016～2018」では、改革の「4つの柱」の「（柱4）資産の改革」の推進項目「（2）市有資産の有効活用」で次世代に継承できる市有資産の最適化を位置付けています。

本方針は、最上位計画である「第六次甲府市総合計画」のもと、「甲府市行政改革大綱」及び「甲府市公共施設等総合管理計画」と連携を図っていくものとします。



3. 資産の利活用における基本的な考え方

(1) 土地

① 保有土地の優先活用と新規取得の抑制

未利用地や施設の用途廃止に伴う跡地などの保有土地の活用を積極的に推進し、土地の新規取得をできる限り抑制します。なお、土地の新規取得をする場合であっても、保有土地との交換の可能性を検討します。

② 最適な活用方法の選択

保有土地の活用にあたっては、取得や利用の経緯を踏まえ、将来の利用可能性など中長期的な視点や、維持費や活用のための新たな経費等を考慮して、最適な活用方法を選択します。

(2) 建物

① 長寿命化の推進

不具合の発生に伴い修繕を行う「事後保全」から、日常的・定期的な点検等により機能の低下の兆候を検出し、事前に使用不可能な状態を避ける「予防保全」に転換し、施設の長寿命化と長期利用を促進し、財政負担の軽減と年度間の平準化を図ります。

② 保有総量の適正化

人口動向や財政状況等を踏まえながら、施設の再配置に取り組み、施設の適正化を図ります。

(3) 土地・建物

① 市民や民間事業者との連携

サービスの質の向上に繋がるあらゆる手法を検討し、効率的・効果的な管理運営を実施するため、市民や民間事業者との連携等を図ります。

4. 低未利用資産の利活用における基本的な考え方

(1) 資産の利活用方針の明確化と市民への公表

低未利用資産は、本方針に基づき、有効活用の早期実現を図るため、資産の個別方針を策定します。

更に、策定した個別方針に関する情報の公表により、公平・公正な資産の活用と処分を進め、民間等による利活用の拡大を図ります。

(3) 民間等への貸付けによる有効活用

将来的な利用計画がある場合であっても、当分の間、供用予定のない資産や売却が困難な資産は、民間等への貸付けによる有効活用を図り、公益性のある利用目的に限定せず、幅広く貸付けを認めながら、積極的な利活用を推進します。

※低未利用の定義：既存の何らの用途に供されていない、若しくは利用の程度が本市における同一の用途又はこれに類する用途に供されている他の利用の程度に比して著しく劣っている状況

(2) 積極的な民間等への売却

将来的な利用計画がなく、市として保有する必要性のない資産（当面利用計画がない場合であっても、将来的に市が保有していくことが望ましいと判断された資産以外の資産）については、積極的に民間等に売却します。

(4) 国・地方公共団体等への売却、貸付けの優先

国、地方公共団体、公共団体及び公共の団体が、公用又は公共用などに利活用する場合には、優先して売却又は貸付けを検討します。

5. 低未利用資産の具体的な利活用の方法

(1) 資産の保有継続

新たな事業用地として利用可能な一定規模以上の土地については、継続的に保有することも想定されることから、具体的な利用の必要性が生じた段階で個別方針の策定を行うものとし、それまでの間は貸付け等により有効な活用を図るものとします。

(2) 売却処分

① 多様な売却方法の導入

資産の多様な売却方法を導入し、各資産の実情に応じた最適な売却方法を選択します。

② 売却価格

甲府市公有財産取扱規則に基づき、甲府市財産価格審議会において適正な価格を決定し、処分を行うものとします。

(3) 貸付けによる活用

① 貸付けの対象資産と対象者

利用予定のない資産や売却が困難な資産等は、個別方針に基づき、貸付けによる有効活用を図るものとします。

② PPPの取組みの推進

民間の資金・ノウハウの活用を検討し、市民サービスの向上を図れるよう、PPPの取組みを推進します。

③ 貸付料

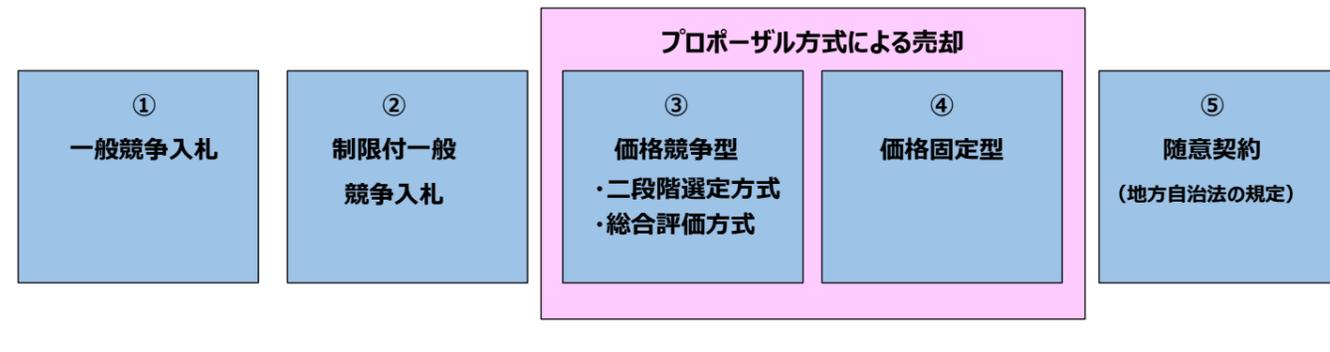
甲府市公有財産取扱規則に基づき、個別資産ごとに定めるものとします。

6. 資産の多様な売却及び貸付方法の導入

売却及び貸付方法の選択については、価格に併せて雇用創出等による本市への寄与度、公共の福祉や地域活性化等のまちづくりへの貢献度などを一体的に評価する事業提案型の公募（プロポーザル方式）の導入を図り、それぞれの資産の実情に応じて、最適な利活用方法を選択します。なお、貸付けにあたっては、個々の土地の状況に応じ多様な方法を用いて積極的に民間等への貸付けを推進します。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。

【資産利活用の方式】

「まちづくりの観点」、「政策目的での利用」等の視点を含めた売却方法の選択



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す。

② 制限付一般競争入札

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制限を設け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。

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。

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。

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。

7. 個別方針の検討体制

土地の所在・形状・立地条件、建物の建築年度・構造・規模などの実態調査を行い、個々の資産について行政上の将来的な必要性を総合的に検討し、多岐にわたる様々な視点から、利活用を総合的に判断するため、庁内関係各部で組織する「甲府市資産利活用推進委員会」を設置します。

なお、規模の大きい土地の利活用など、地域振興上、必要と認められる場合については、事前に市民からの意見聴取をしたうえで、方針を決定します。

(1) 甲府市資産利活用推進委員会の委員構成

【資産利活用推進委員会】

委員長：総務部を担当する副市長

副委員長：企画部を担当する副市長

委員：総合戦略監、総務部長、企画部長、リニア交通政策監、市民部長、税務統括監、福祉保健部長、産業部長、建設部長、案件に係る部長

【幹事会】

幹事長：総務部契約管財室長

委員：まち開発室長、都市戦略課長、管財課長、財産活用課長、企画課長、行政改革課長、財政課長、リニア政策課長、産業立地課長、都市計画課長、案件に係る課長

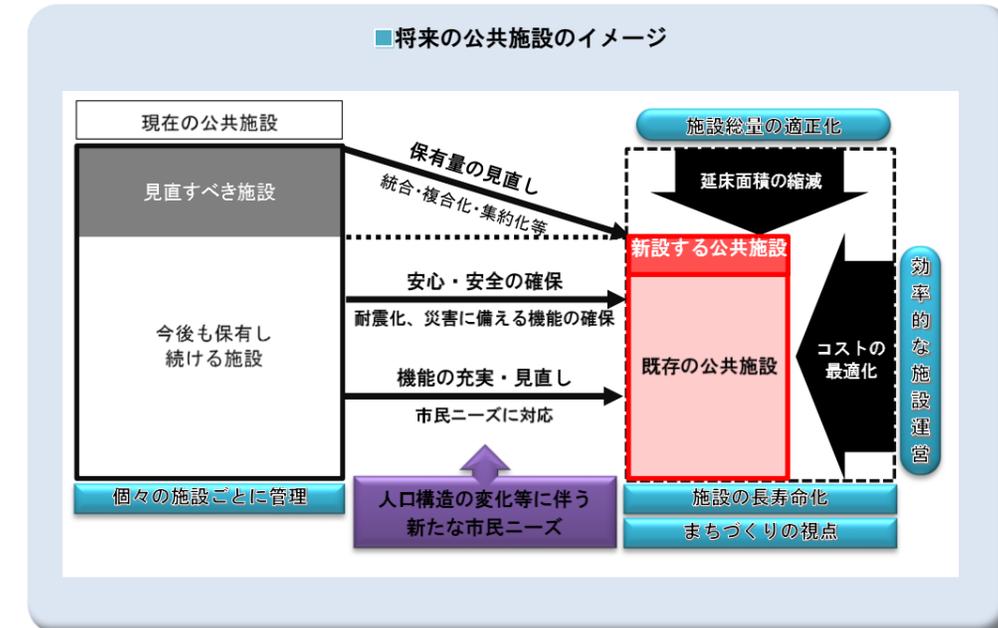
(2) 甲府市資産利活用推進委員会の所掌事項

- ① 資産の効率的かつ効果的な利活用の推進に関する事項
- ② 低未利用資産等の利活用及び処分に係る個別方針（以下「個別方針」という。）の策定に関する事項
- ③ 低未利用資産のうち、個別方針を策定する資産の選定に関する事項
- ④ 資産の取得に関する事項（甲府市公共施設等総合管理計画に定めるインフラ資産に付随する土地は除く。）
- ⑤ その他資産の利活用を図るうえで必要な事項

8. 利用中の資産の更なる有効活用

現在、利用中の資産であっても、その資産の更なる有効活用を推進するため、施設の集約化・適正化・民営化等を行い、施設の有効活用を推進します。

なお、施設の有効活用を推進するにあたっては、「甲府市公共施設等総合管理計画」の基本方針及び現在策定中の「（仮称）甲府市公共施設再配置計画」に基づき、計画的に推進します。



〒400-8585 甲府市丸の内一丁目18番1号
甲府市 総務部 契約管財室 財産活用課
TEL 055-237-5326(直通)