

川西市未利用財産活用方針

令和6年3月

川西市

目 次

第 1 章 方針策定の背景と目的	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 方針の位置づけ.....	1
1-3 方針の対象.....	2
1-4 方針の期間.....	2
第 2 章 未利用財産に係る現状と課題	3
2-1 公有財産の保有状況（令和 4 年度決算ベース）.....	3
2-2 未利用財産の主な課題.....	3
第 3 章 未利用財産活用に係る基本的な考え方	5
3-1 基本原則.....	5
3-2 類型と方向性.....	5
第 4 章 未利用財産活用に向けた手法等	7
4-1 活用手法.....	7
4-2 貸付等算定基準.....	9
4-3 売却基準.....	12
4-4 活用方針決定プロセス.....	13

第1章 方針策定の背景と目的

第1章 方針策定の背景と目的

1-1 背景と目的

本市では、昭和40年代前半から50年代にかけて大規模住宅団地の開発が行われ、人口急増に伴い様々な公共施設等を整備してきました。しかし、団地の開発後約50年が経過した現在では、急速な高齢化の進行とともに様々な施設の老朽化が顕在化し、大規模改修や更新の時期を迎えています。

とりわけ、公共施設等に関しては全市的な「建物」の老朽化に加え、時代の変遷とともに、地域住民が市に対して求める行政サービス（以下、「機能」という。）が大きく変化しており、今後は全市的な地域間のバランスも考慮しながら「機能」に重点を置いた公共施設等の統廃合や再配置、跡地活用を検討していく必要があります。

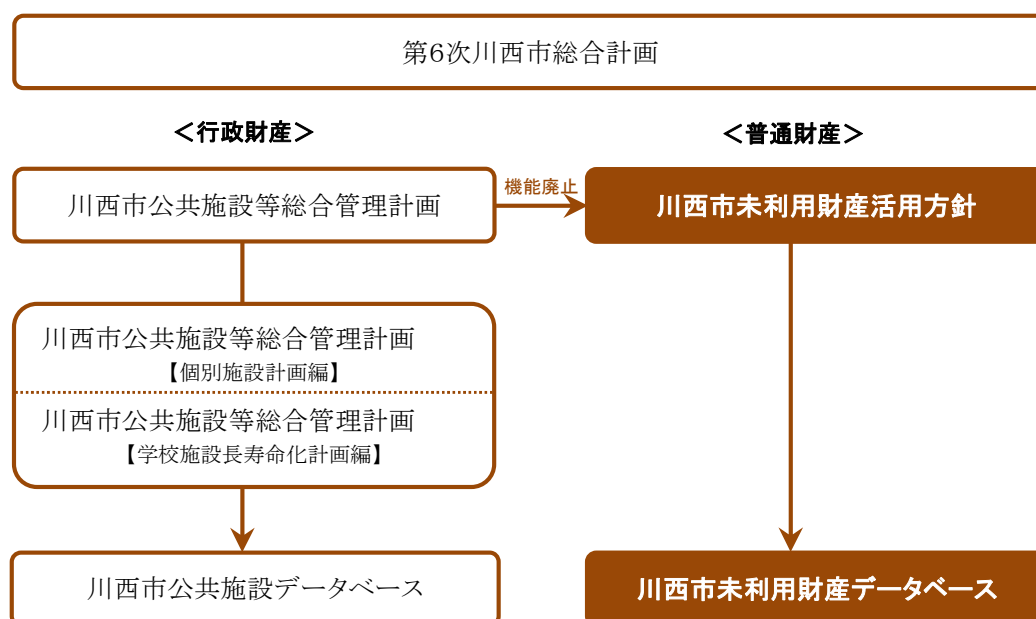
そこで、令和5年度に関連計画である「川西市公共施設等総合管理計画」の一部を改定する動きに合わせ、現在利用されていない土地・建物（以下、「未利用財産」という。）の活用に係る考え方を整理するとともに、今後の公共施設等マネジメントの推進に伴い、新たに発生が予想される未利用財産に関して、「地域活性化」や「まちづくり」といった住民メリット創出の視点を持ち合わせた活用策が展開できるよう「川西市未利用財産活用方針」を策定するものです。

なお、未利用財産ごとの個別・具体的な内容については、「川西市未利用財産データベース」として別途整理し、掲載内容の見直しを適宜行います。

1-2 方針の位置づけ

本方針は、上位計画である第6次川西市総合計画の内容に即し、川西市公共施設等総合管理計画をはじめ、他の関連計画や財政運営との整合を図ります。

【図表 方針の位置づけ】



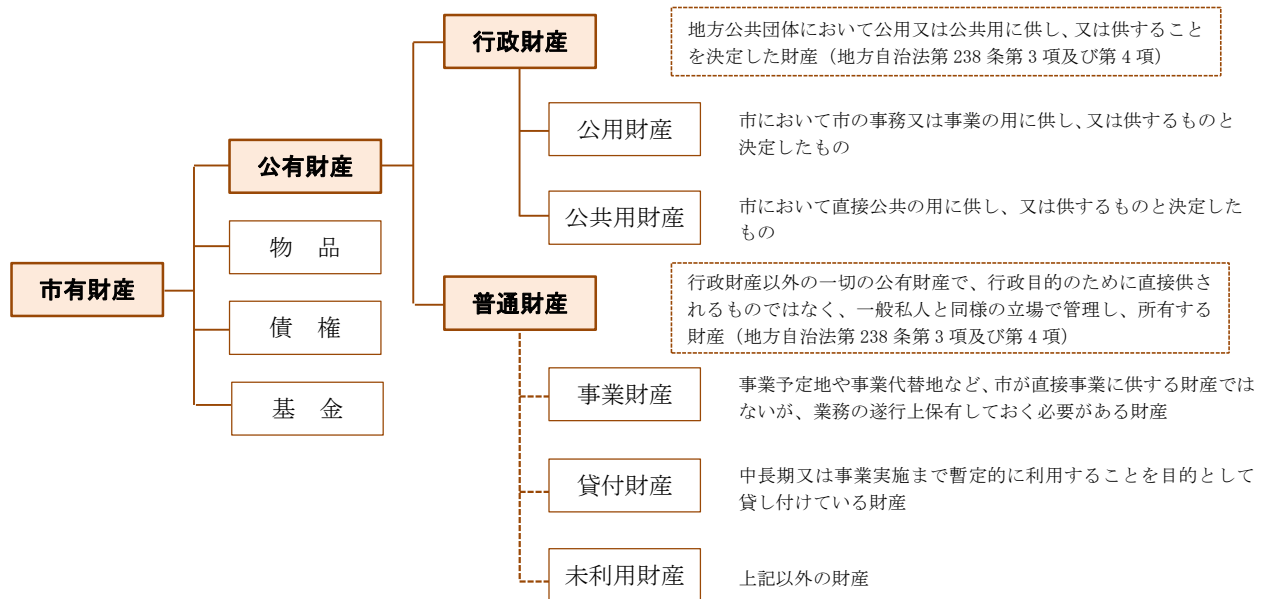
1-3 方針の対象

保有する市有財産のうち、主に「普通財産」を本方針の対象とします。

対象財産		内容	備考
市有財産	公有財産	行政財産※	・ 公用財産 ・ 公共用財産
		普通財産	・ 事業財産 ・ 貸付財産 ・ 未利用財産

※ 行政財産に関しては、地方自治法第238条の4第2項第4号の規定（「庁舎等に余裕がある場合の貸付」）に該当するものを活用の検討対象とします。

【図表 市有財産の定義】



1-4 方針の期間

未利用財産活用方針に関しては方針期間を設定せず、社会情勢や本市の政策動向等に応じて、内容の見直しを適宜行います。

第2章 未利用財産に係る現状と課題

第2章 未利用財産に係る現状と課題

2-1 公有財産の保有状況（令和4年度決算ベース）

区 分		土地（地積）㎡	建物（延面積）㎡			
			木造	非木造	合計	
行政財産	公用財産	本庁舎施設	7,946.36	0.00	21,046.87	21,046.87
		消防施設	24,328.41	72.00	6,330.48	6,402.48
		分庁舎等施設	64,223.73	0.00	11,769.34	11,769.34
		建設施設	1,162.67	0.00	456.11	456.11
		その他の施設	132.04	0.00	161.19	161.19
		小 計	97,793.21	72.00	39,763.99	39,835.99
	公共用財産	学校施設	510,316.92	203.90	188,206.29	188,410.19
		他の教育施設	45,469.67	1,653.46	12,370.39	14,023.85
		公営住宅施設	56,596.00	246.68	69,776.97	70,023.65
		公園施設	1,846,985.96	127.66	645.28	772.94
		文化市民施設	82,602.77	111.91	38,434.14	38,546.05
		福祉施設	27,974.78	0.00	13,709.63	13,709.63
		衛生施設	38,281.39	0.00	1,180.70	1,180.70
		その他の施設	1,045.83	1,000.43	2,417.91	3,418.34
	小 計	2,609,273.32	3,344.04	326,741.31	330,085.35	
合 計	2,707,066.53	3,416.04	366,505.30	369,921.34		
普通財産	貸 付	155,486.91	1,732.33	6,075.16	7,807.49	
	山 林	346,860.33	0.00	0.00	0.00	
	溜 池	27,278.19	0.00	0.00	0.00	
	その他	事業先行取得用地	62,634.85	0.00	0.00	0.00
		その他	129,140.45	0.00	15,159.41	15,159.41
合 計	721,400.73	1,732.33	21,234.57	22,966.90		
総 計	3,428,467.26	5,148.37	387,739.87	392,888.24		

2-2 未利用財産の主な課題

- (1) 行政目的を喪失した普通財産については、公共性と市場性を整理し、維持管理経費の削減や自主財源確保の観点から、売却や貸付等による利活用を進めていく必要があります。
- (2) 公共施設の再配置など、長期的な視点で将来の活用に備えるため、駅周辺の一等地については売却せず、市として保有を継続し、中長期貸付の可能性を検討する必要があります。
- (3) 売却・貸付事務は専門知識が必要で、庁内連携はもとより、民間や外部団体のノウハウを活用することも視野に入れる必要があります。
- (4) 土壌汚染調査費や地下埋設物の撤去費、解体費等が発生するため売却・貸付が困難な土地については、当面は市が継続保有しながら、活用策を検討する必要があります。

第3章 未利用財産活用に係る基本的な考え方

第3章 未利用財産活用に係る基本的な考え方

3-1 基本原則

公有財産は、住民福祉の増進を目的とした市民共有の財産です。そのため、市が行政目的で公共福祉のために活用することが求められていますが、行政目的を喪失し、将来的な活用が見込まれていない普通財産については、維持管理経費の節減や財源確保の観点からも財産ごとに活用方針を定め、売却や貸付等により積極的な有効活用を図る必要があります。

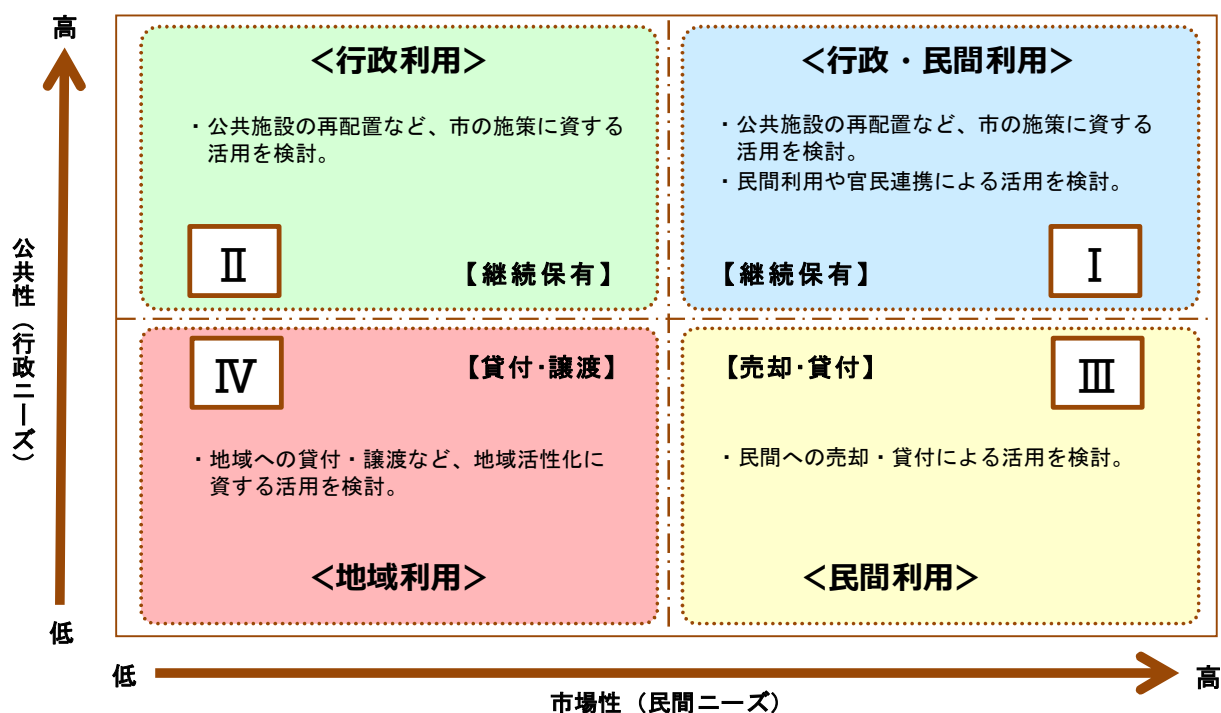
そこで、本市では次の4つの基本原則を掲げ、未利用財産の活用を推進していくこととします。

- <原則1> 未利用財産の市民・民間事業者等への公開
- <原則2> 行政の施策に資する未利用財産の活用推進
- <原則3> 地域活性化に資する未利用財産の活用推進
- <原則4> 民間事業者等による未利用財産の活用推進

3-2 類型と方向性

未利用財産の活用に当たっては、判断基準の一つとして、縦軸に行政利用のニーズを示す「公共性」、横軸に民間利用のニーズを示す「市場性」の2軸により類型を整理・分析し、今後における活用の方向性を検討します。

【図表 2軸による類型イメージ】



【図表 活用の方向性イメージ】

<p>II 公共性が高く、市場性が低い領域</p> <ul style="list-style-type: none"> 市が継続保有し、公共施設の再配置など市の施策に資する活用を検討する。 活用までの間は民間等への一時貸付を検討する。 	<p>I 公共性も市場性も高い領域</p> <ul style="list-style-type: none"> 市が継続保有し、公共施設の再配置など市の施策に資する活用を検討する。 定期借地権の設定による民間利用やPFI等による官民連携による活用を検討する。
<p>IV 公共性も市場性も低い領域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域への貸付・譲渡など地域活性化に資する活用を検討する。譲渡の場合、施設運営は地域による自主管理を原則とする。 宅地建物取引業協会の協力を得るなど売却の可能性を検討する。 	<p>III 公共性が低く、市場性が高い領域</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間への売却や貸付を検討する。

- ◆ 一定規模以上の未利用財産を活用する場合は、周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があるため、「サウンディング型市場調査」により民間事業者から広く提案を求めるとともに、地域住民等の意見を適宜聴取しながら、住民メリット創出の視点を持ち合わせた活用策を検討します。
- ◆ 複数の未利用財産を長期保有することが見込まれる場合は、事務効率化の観点から「包括管理業務委託」の導入を検討します。

第4章 未利用財産活用に向けた手法等

第4章 未利用財産活用に向けた手法等

4-1 活用手法

未利用財産の活用を進めていくに当たり、今後は市が継続保有するか売却するかといった二者択一ではなく、多様な活用手法を検討し、適切な資産活用を進めていかなければなりません。

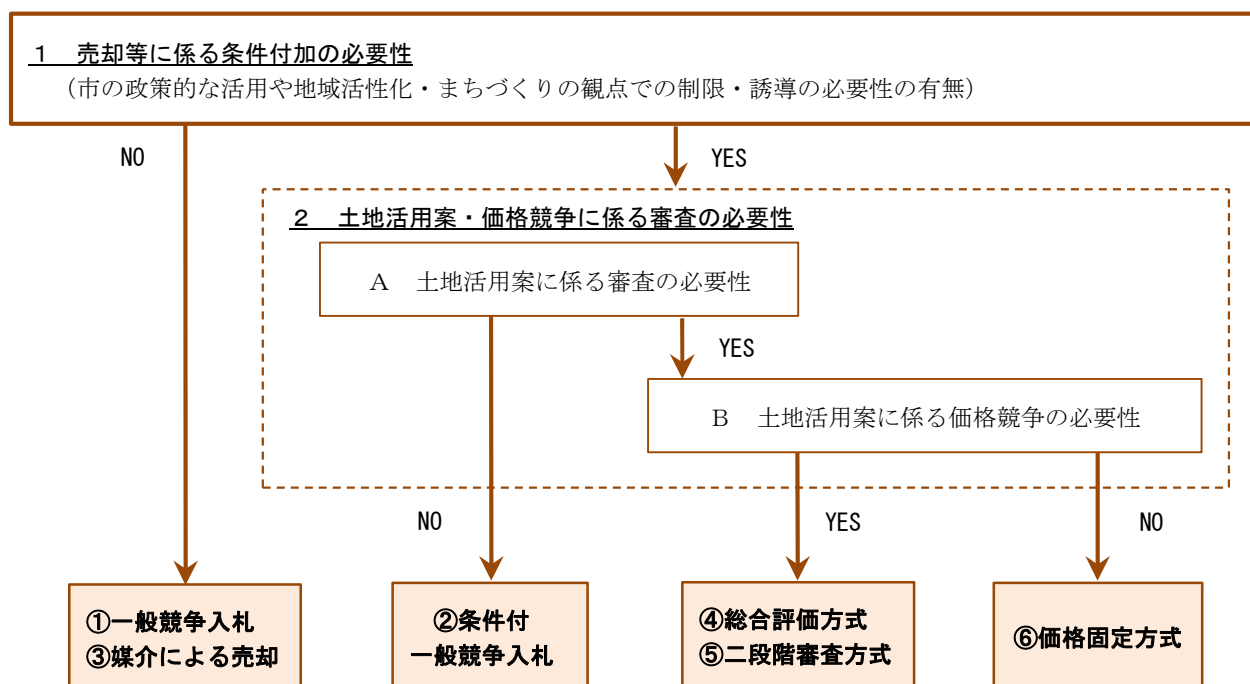
とりわけ、資産の売却・貸付においては一般競争入札を実施することが原則ですが、その他にも次表のような手法があり、保有する資産ごとの実情に応じて、最適な売却・貸付手法を選択する必要があります。

種類	手法	内容
競争入札	①一般競争入札	入札資格を有する参加者を対象に売却・貸し付ける方法
	②条件付一般競争入札	市が用途を限定した上で売却・貸し付ける方法
	③媒介による売却※ ¹	宅地・建物の取引を業とする者が媒介して売却・貸し付ける方法
プロポーザル ※ ²	④総合評価方式	「売却後の土地活用案」と「売却・貸付価格」を同時・総合的に審査し、最も優れた者に売却・貸し付ける方法
	⑤二段階審査方式	「売却後の土地活用案」を募集し、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・貸付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
	⑥価格固定方式	売却・貸付価格を固定した上で「売却後の土地活用案」を募集し、審査を経て最も優秀な提案を行った者に売却・貸し付ける方法

※¹ 売却・貸付に関しては、宅地建物取引協会の幹旋や兵庫県土地開発公社への業務委託（測量業務→筆界確認書作成業務→鑑定業務）など、専門知識を有する団体の活用を検討します。

※² 一定規模以上の未利用財産を活用する場合は、周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があるため、「サウンディング型市場調査」により民間事業者から広く提案を求めるとともに、地域住民等の意見を適宜聴取しながら、住民メリット創出の視点を持ち合わせた活用策を検討します。

【図表 手法選択のフロー】



【図表 貸付手法】

手 法	内 容
一時貸付	一定期間（原則1年未満）貸付を行うこと。
普通借地	一定期間（30年以上）土地の貸付を行う方法。賃貸借契約の期限が到来しても貸主側に土地を返却してもらった正当な事由がなければ借地人が望む限り自動的に借地契約は更新される。
定期借地	一定期間土地の貸付を行う方法で一般定期借地権（50年以上）、建物譲渡特約付借地権（30年以上）、事業用定期借地権（10年上50年未満）に細分される。期間満了とともに貸主に土地が返還される。

【図表 貸付手法】

（参考）川西市公有財産規則第28条の抜粋（R5.6.1改正）

第28条 普通財産の貸付けの期間は、次の各号に掲げる期間を超えることができない。

- (1) 建物の所有を目的として土地及び土地の定着物（建物）の貸付けをする場合 30年
- (2) 設備、工作物その他これらに類するものの設置に伴う土地、土地の定着物、建物その他の物件の貸付けをする場合 10年
- (3) 一時的な使用のため、土地、土地の定着物、建物その他の物件の貸付けをする場合 1年
- (4) 前3号に掲げるもののほか、土地、土地の定着物、建物その他の物件の貸付けをする場合 5年
 - 2 前項の規定にかかわらず、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条若しくは第23条の規定により土地を貸し付ける場合又は同法第38条の規定により建物を貸し付ける場合の貸付期間は、市長が定める。
 - 3 第1項各号の貸付けの期間は、それぞれ更新することができる。この場合においては、同項各号の期間を超えることができない。

4-2 貸付等算定基準

「行政財産使用料及び公有財産貸付料算定基準」

川西市行政財産使用料徴収条例（昭和44年川西市条例第1号。以下「条例」という。）第2条に係る使用料及び川西市公有財産規則（平成4年川西市規則第17号。以下「規則」という。）第31条に係る貸付料の算定基準を次のように定めることとします。

1 適用対象

本基準は条例第2条に係る使用料及び規則第31条に係る貸付料を算定する場合に適用し、貸付料の乗率は条例に準拠することとする。

2 新たに行政財産を使用許可する場合の使用料及び普通財産等を貸し付ける場合の貸付料

(1) 条例第2条第1項第1号（土地）に係る使用料及び規則第31条に係る貸付料（土地）

① 基準

条例第2条第1項第1号の規定及び規則第31条の規定による1平方メートル当たりの土地の単価は、使用許可又は貸付財産が接する道路に敷設されている相続税路線価に0.8を除して得た額を原則とし、当該土地の形状や状況等から、利用が大きく制限される場合には、さらに補正率を乗じることができるとする。

なお、算定に当たっては、以下の点に留意することとする。

- (ア) 補正率を乗じる場合は、資産マネジメント部資産活用課との協議により補正率を決定する。
- (イ) 使用許可又は貸付財産が接する道路に相続税路線価が敷設されていない場合は、最も近接する路線価を採用する。ただし、最も近接する相続税路線価が非常に離れているなどの理由により、その路線価を採用することが困難と認められる場合は、相続税路線価に代えて固定資産税路線価を用いる。その場合にあっては、「相続税路線価に0.8を除して得た額」を「固定資産税路線価に0.7を除して得た額」に読み替えて1平方メートル当たりの土地の単価を算定する。
- (ウ) 使用許可又は貸付財産が接する道路に相続税路線価及び固定資産税路線価が敷設されていない場合は、資産マネジメント部資産活用課と協議し、総務部資産税課に仮評価額の算定依頼をすることができる。その場合に当たっては、仮評価額に0.7を除して得た額とする。
- (エ) 相続税路線価は毎年7月1日に国税庁が発表しているため、使用許可又は貸付期間の初日が9月1日以降になる案件から、当該年の相続税路線価を用いることとする。
- (オ) 固定資産税路線価は4月1日に発表しているため、使用許可又は貸付期間の初日が6月1日以降になる案件から、当該年の固定資産税路線価を用いることとする。
- (カ) 採用する路線価の判定に当たっては、使用許可又は貸付部分のみで判断するのではなく、使用許可又は貸付部分を含む一団の土地の接道状況により判断することとし、複数の道路に接している場合には、最も高い路線価を採用することを原則とする。ただし、当該土地の形状や利用状況を勘案し、その道路と接していることが土地の効用を高めているとは判断できない場合は、その道路に敷設されている路線価を除いて判定することができることとする。

② 計算式（参考）

当該基準に従い、次の計算式により、土地を使用許可する場合の使用料及び貸し付ける場合の貸付料を算出する。

【土地使用の場合】

（計算式）

使用料及び貸付料（年額）＝**土地の単価×使用許可又は貸付面積×40/1000**

※ 使用許可又は貸付期間が1年に満たない場合は、年額を基準として日割り計算する。

（1円未満切り捨て）

※ 1㎡当たりの土地の単価は、次の計算式により求めることを基本とする。

・土地の単価＝**相続税路線価÷0.8×補正率**

ただし、相続税路線価を採用することが困難と認められる場合は、次の計算式により求める。

・土地の価格＝**固定資産税路線価÷0.7×補正率**

(2) 条例第2条第1項第2号（**建物**）に係る使用料及び規則第31条に係る貸付料（**建物**）

① 基準

算定に当たっては以下の点に留意すること。

(ア) 条例第2条第1項第2号及び規則第31条の規定による建物の価格は、当該建物の固定資産台帳記載の取得価格から累計減価償却額を引いた価格を用いる。ただし、残存価格の設定については、固定資産の評価に用いる経年減点補正率基準表（一般財団法人 地方財務協会）を参考とし、取得価格の20%を下限とする。

(イ) 取得価格は、固定資産台帳に記載の当該建物の価格を用いる。

(ウ) 累計減価償却額は、次の計算式により求める。

累計減価償却額＝（取得価格×0.8）×（経過年数／耐用年数）

(エ) 耐用年数は、固定資産台帳に記載の年数を用いる。

(オ) 1㎡当たりの土地の単価は、2(1)の計算式により求め、建築面積は、建物1階の床面積とする。

② 計算式（参考）

当該基準に従い、次の計算式により、建物を使用許可する場合の使用料又は貸し付ける場合の貸付料を算出する。

【建物使用の場合】

- (7) 建物の全体を使用許可する場合及び貸し付ける場合

(計算式)

$$\text{使用料及び貸付料(年額)} = (\text{取得価格} - \text{累計減価償却額}) \times \text{延床面積} / \text{延床面積} \times 70/1000 \\ + \text{土地の単価} \times \text{建築面積} \times 40/1000$$

- (イ) 建物の一部を使用許可する場合及び貸し付ける場合

(計算式)

$$\text{使用料及び貸付料(年額)} = (\text{取得価格} - \text{累計減価償却額}) \times \text{占有面積} / \text{延床面積} \times 70/1000 \\ + \text{土地のm}^2\text{単価} \times \text{建築面積} \times \text{占有面積} / \text{延床面積} \times 40/1000$$

3 適用除外

個別に定期借地権設定契約等を締結している場合や不動産鑑定を根拠とする使用料及び貸付料については適用しない。

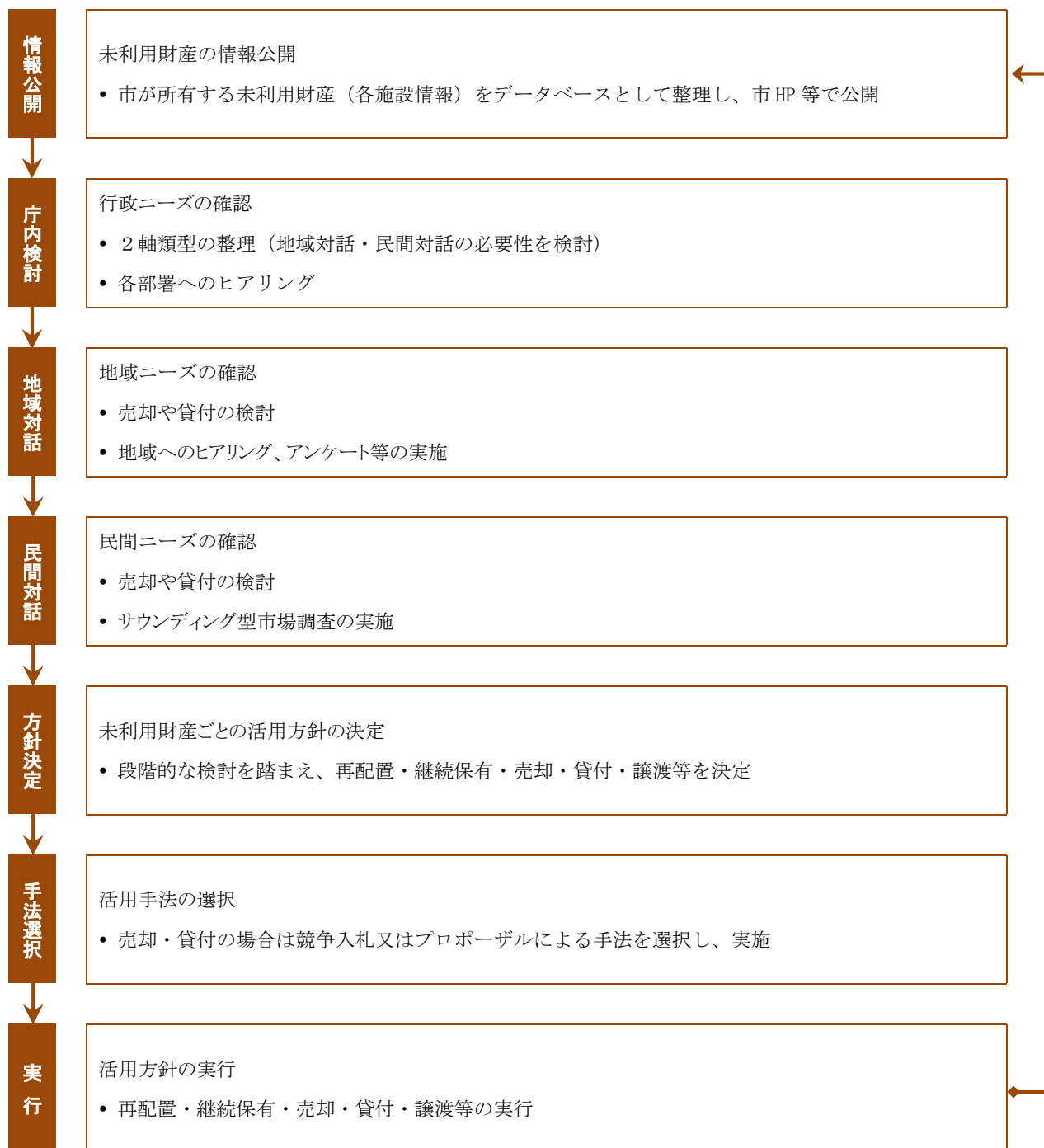
また、減免については、令和5年3月に策定した「土地・建物の無償貸付等の見直しに係る取扱基準」に従い、運用することとする。

4-3 売却基準

公有財産の売却は「市民共有の財産の処分」という観点から、原則一般競争入札を実施した上で、できるだけ高い価格で売払い、その財源を市民サービスへ還元していくことを基本的な考え方としつつ、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により、随意契約で不動産を売り払うことができる場合は、以下のとおりとします。

- (1) 国又は他の地方公共団体、その他公共団体において、公用又は公共用に供するとき
- (2) 公共的団体が公益事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき
- (3) 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者がその代替用地として、その未利用財産を必要とするとき
- (4) 寄附又は譲渡を受けた財産を、その寄附者又は譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売り払うとき
- (5) 民有地上にある建物をその土地所有者又は貸付契約に基づき現に使用している者に売り払うとき
- (6) 許可を得て又は契約により永続的使用に堪える建物又は堅固な構築物の敷地として使用されてきた土地を当該建物若しくは構築物の所有者に売り払い、又は貸し付けるとき
- (7) 無道路地や不整形地等、土地の位置、形状、面積等により、単独利用が困難と思われる土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を、隣接地所有者又は賃借権等を有する者に売り払うとき
- (8) 一般競争入札を実施して不調となった財産を、市が依頼した宅地建物取引業者の媒介により売り払うとき
- (9) プロポーザル方式により選定した者に売り払うとき

4-4 活用方針決定プロセス



川西市未利用財産活用方針

令和6年3月策定

発行：川西市

〒666-8501 川西市中央町12番1号

TEL：072-740-1111（代表）

編集：資産マネジメント部資産活用課
