

静岡市市有資産活用方針

令和6年7月

総合政策局
社会共有資産利活用推進課

目次

第1章 本方針について	2
1 策定の背景	2
2 方針の位置付け	2
3 対象とする資産	3
第2章 これまでの取組と課題	4
1 これまでの取組	4
2 課題	4
3 令和4年度までの公共施設跡地の売却及び貸付の実績	5
第3章 資産活用の基本的な考え方	6
第4章 実施体制の強化と連携	8
1 プロジェクトチームの設置	8
2 資産活用推進のための統括部署の設置	8
3 資産活用推進室が担う役割	8
第5章 廃止予定施設の施設利用者への対応	9
1 防災機能等を備えた資産の利用に係る調整について	9
2 防災機能等を備えた資産の利用に係る調整における関係課の役割	9
第6章 資産活用を進める準備	11
1 資産の棚卸(把握と整理)	11
2 活用の早期実現に向けた新たな取組（制度等の詳細は、第7章を参照）	11
第7章 売却・貸付の手法	12
1 売却手法の例	12
2 貸付手法の例	13
第8章 統廃合等による跡地活用の事務の流れ	15
1 統廃合等の計画から用途廃止、活用等契約までの大筋 ※作業フローは巻末資料参照	15
2 事務の手順	15
3 建物の取扱い	20
4 借地(民地)の取扱い	20
第9章 遊休資産等活用の事務の流れ	22
1 活用対象資産の抽出から活用等の契約までの大筋 ※作業フローは巻末資料参照	22
2 事務の手順	22
巻末資料及び参考様式	25

第1章 本方針について

1 策定の背景

本市では、平成 26 年度に策定した「静岡市アセットマネジメント基本方針」に、「総資産量の適正化」「長寿命化の推進」「民間活力の導入」の3つの基本方針を掲げ、公共施設全体を効果的かつ効率的に活用し、運用することで、健全で持続可能な都市経営の実現を図ってきました。

しかし、昨今、少子高齢化に伴い生産年齢人口が減少し、一般財源の大幅な増加が見込まれない中、物価高騰や人件費の上昇による建設費や委託料の増加に加え、金利上昇による公債費の増加など、財政状況は厳しさを増しています。

一方で、人口増加の時代に整備された多くの公共施設が一斉に更新時期を迎えており、公共のサービス及び施設の在り方は大きな変革期を迎えています。

そこで、まずは本市が所有する土地・建物等の資産を徹底的に活用し、積極的な財源の創出を推進することとしました。市有資産の活用は、財源創出だけでなく、地域活性化、雇用創出等の効果が期待できるとともに、人口減少、少子高齢化社会により、社会全体に蓄積された未利用資産を新たなニーズにより活用し、社会全体の力に変えていくといった観点からも非常に効果的であると考えられます。

この市有資産の活用を着実に進めるため、新たに「静岡市市有資産活用方針」を策定することとしました。

本方針は、公共施設に加え市有地を含めた市有資産について、その所管局等と資産活用を統括して行う部署が連携し、全市的な観点で資産経営を行い、市有資産の有効活用に関する調査、精査、検討が行えるよう、その基本的な考え方や実施体制、仕組みについてまとめたものです。

本方針に基づき、市全体の資産を見直し、効果的で効率的な資産運用を徹底的に進めることで、持続可能なまちづくりを目指します。

2 方針の位置付け

本方針は、最上位計画である「静岡市総合計画」のほか、「静岡市都市計画マスタープラン」、「静岡市立地適正化計画」等の関連計画と整合を図るとともに、「静岡市行財政改革推進大綱」と連動し、分野横断的に施設面における基本的な取組の方向性を示す「静岡市社会共有資産利活用基本方針」(国が示す「公共施設等総合管理計画」に位置づけ)を上位計画とします。

3 対象とする資産

本市の所有する財産のうち、全ての建物及び当該建物が立地する土地、並びに施設跡地等から以下の資産を対象とします。

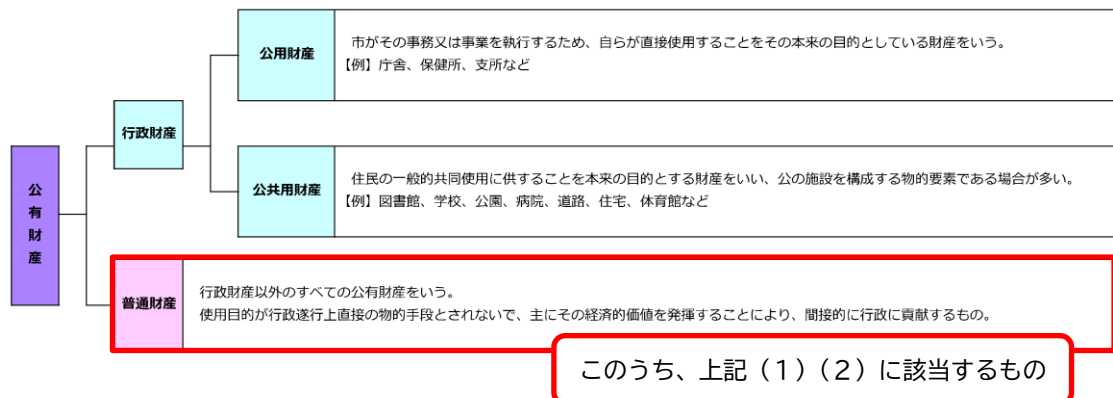
- (1) 行政目的を果たし役割を終えた普通財産(以下「跡地資産」という)のうち、行政における活用予定がなく、売却や貸付けが可能な状態の土地・建物
- (2) 普通財産のうち売却や貸付けが可能な状態の土地・建物(遊休資産等)

※普通財産…行政財産以外のすべての公有財産をいう。

※行政財産…市がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することをその本来の目的としている財産および住民の一般的共同使用に供することを本来の目的とする財産

例：庁舎、保健所、支所、図書館、学校、公園、病院、道路、市営住宅 等

図 1 対象範囲



※公営企業会計である、上下水道局（水道・下水道・簡易水道事業会計）及び静岡市立清水病院（病院事業会計）の財産については対象外

第2章 これまでの取組と課題

1 これまでの取組

本市では、「小・中学校」「市営住宅」「こども園」など分類別に、所管課が、適正規模・適正配置の方針を策定し、統廃合や民営化等を実行し、これにより生じる公共施設の跡地資産の売却や活用等についても、その所管課が主体となって行ってきました。

しかし、跡地資産の売却や活用等が進まず、未処分・未活用の跡地資産が増え始めたことから、令和3年6月に「公共施設の統廃合により生じる跡地の処分・活用に係るルール」を作成し、「跡地資産は原則売却として、統廃合等の計画段階から関係者の理解と協力を求めながら処分・活用に取り組むこと」を位置づけると共に、各課の役割分担を明確にし、跡地資産に対する意識付けを行い、その処分や活用に取り組んできました。

跡地資産や遊休資産等の活用及び売却事例としては、主に短期間の貸付などは増加していますが、売却の実績がないことから、本市では、売却や一定期間継続利用され収益効果等のある活用の更なる促進が必要と考えています。

2 課題

跡地資産の売却や活用等をより進めるために解決すべき要因を分析し、次の2点の課題について重点的に取り組んでいくこととしました。

(1) 資産の所管部署に任せた活用検討方法の課題

これまで、資産の管理や活用等は、資産を所管する各部署に委ねられてきました。

しかし、部署ごとに売却や活用についてのノウハウや実績の偏りがあることから、積極的に資産の売却や活用を進められない部署が存在していました。

また、跡地資産の売却や活用は本来業務ではないことから、その検討などは優先的に取り組まれてきませんでした。特に、民間への貸付などは、所管の業務の枠に限定されてしまうなど、部局の枠に囚われない活用が検討できていませんでした。

(2) 学校跡地の売却及び活用についての課題

これまでの学校跡地の多くは山間地にあり、民間からの需要が低いことが挙げられます。また、学校跡地には、借地(民地)や所有者不明の土地などが含まれている土地が多く、地権者との調整や登記の整理等に時間を要することも学校跡地の売却や活用等が進まない本市特有の要因です。

更には、学校という施設は、長年地域のコミュニティ拠点を担ってきた特性があるため、防災避難所機能や選挙投票所、地域活動での利用(以下「防災機能等」という)など、地域住民からの要望も多く、これらの利用や要望の調整に時間を要することも学校跡地の売却や活用等が進まない要因と考えられます。

これら要因から、これまでの小・中学校の跡地については、売却含め有効な民間活用の実

績は無い状況です。

3 令和4年度までの公共施設跡地の売却及び貸付の実績

(1) 公共施設跡地(土地)の売却(H26～R4)

統廃合等により生じた土地を売却した実績：売却収入総額約 7.6 億円

(売却件数の約8割は市営住宅跡地)

(2) 公共施設跡地(土地)の貸付け

民間事業者により活用された実績例

施設名	活用用途	事業者
旧文化財資料館【建物】	どうする家康静岡大河ドラマ館	株式会社 JTБ 静岡支店
旧市営住宅(駿河区南八幡町) 【土地】	地域・多世代交流型住宅	株式会社学研ココファン
旧富士見団地【土地】	児童発達支援センター もも	社会福祉法人花園会
旧わらしな学園・わらしなロッヂ 【土地】	障害福祉サービス事業所 わらしな学園、わらしなロッヂ	社会福祉法人静岡市厚生事業協会
旧足久保学園【土地】	障害福祉サービス事業所ヴィヴァーチェあしくぼ	社会福祉法人明光会
旧蒲原町庁舎【土地、建物】	事務所、駐車場	公益社団法人静岡市シルバー人材センター
旧いこいの家【土地、建物】	カルテ庫	地方独立行政法人静岡市立静岡病院
旧静岡授産福祉センター【建物】	コンタクトセンター	株式会社 NIC 静岡コンタクトセンター

第3章 資産活用の基本的な考え方

課題を踏まえ、資産活用に取り組むため、以下のとおり基本的な考え方を整理しました。

1 実施体制の強化と連携（実施体制の詳細は、第4章を参照）

新たに、資産活用を専門的に進める統括部署を設置し、資産の所管課と連携して資産活用を進める体制とします。

資産活用を統括部署が専門的に検討することで、部局の枠に囚われない活用検討を行います。また、庁内及び民間事業者等からの資産活用に関する相談や提案等を受付けるなど、対応力の強化を図ります。

資産活用にあたっては、跡地となった施設の維持管理等には、多額の費用が生じていることから、地元住民等への配慮はしつつも、経営的なコスト意識を重視し、跡地資産の売却や民間への貸付、借地の返還等を積極的に進めます。

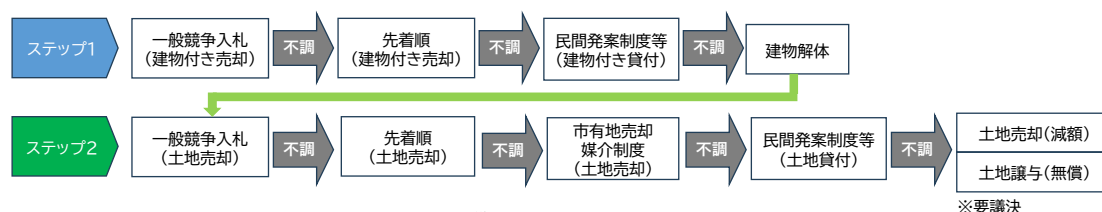
更には、横のチーム組織となるプロジェクトチームを設置し、関係部署が当事者として責任を持って取り組み、そして連携する体制とします。

2 資産の売却、貸付を進めるための制度の拡充と検討の順番

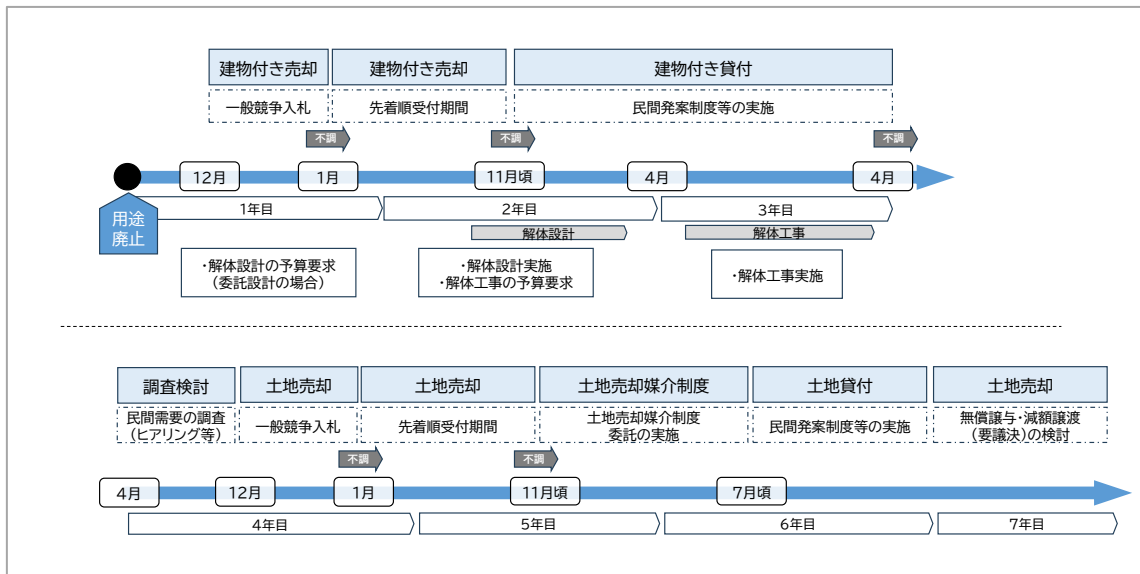
施設の統廃合等に伴い生じる跡地資産については、下図のように、売却を優先とした検討を行います。建物がある場合は、まず建物付きの売却、次に建物付きの貸付を検討します。一年程度、活用が込めなかった場合は、建物を解体し、土地のみでの売却、貸付の検討へと進めます。跡地資産については、積極的に民間事業者に働きかけ、資産の資金化及び有効活用を進めます。

また、民間事業者への貸付に柔軟性を持たせるため、民間が自由な発想と独自のノウハウを活かした事業提案ができる制度（民間発案制度）や、地域の市場性等に応じ貸付料を設定する制度など新たな制度の導入を進めることで、資産活用の活性化を図ります。（新たな制度については、第6章を参照）

【基本的な流れ】



【基本的な実施スケジュール（参考）】



※解体予算が確保できない場合は、建物付きの売却又は貸付による民間需要の調査を継続し、需要に応じて、建物付きの売却又は貸付を進めます。

3 未利用地、未利用スペース、施設余剰床の活用

市が保有する資産の棚卸(把握と整理)を行い、未利用となっている資産について、上記2と同様に積極的な利活用を進めます。また、現状稼働している施設においても、稼働率の低い部屋や未利用スペース、その他活用が見込める場所については、貸付事業や広告事業などの収益事業に取り組みます。

第4章 実施体制の強化と連携

1 プロジェクトチームの設置

令和6年度より、横のチーム組織「資産有効活用プロジェクトチーム」を設置します。

所管局及び取りまとめ課
総合政策局 社会共有資産利活用推進課(旧企画局 アセットマネジメント推進課)
構成局
総合政策局、財政局、経済局、教育局(その他、必要に応じ参加)
主な取組
・民間企業マッチングに関する課題解決の検討・ヒアリング実施 ・企業誘致に関する跡地活用の調整・検討 ・跡地資産活用に関する地元・関係者説明等の実施 ・売却及び貸付の手続きに関する庁内調整・実施

2 資産活用推進のための統括部署の設置

令和6年度より、総合政策局(旧企画局)の社会共有資産利活用推進課(旧アセットマネジメント推進課)に「資産活用推進室」を新規に設置し、資産の効果的かつ効率的な運用を推進します。

資産活用推進室は、管財課と連携し、跡地資産や遊休資産等に関する情報を庁内から集約し、売却や貸付を検討し実行します。

また、庁内や民間事業者等からの資産活用に関する相談や提案等を受け、市有資産の売却や活用に関する方向性の決定を実行又は補助する役割を担います。

活用の方向性の決定後、その実行については、財産管理の統括部門である管財課や資産の所管課と連携して活用を進めます。

3 資産活用推進室が担う役割

- (1) 資産の活用促進策の企画立案
- (2) 資産の売却及び活用に向けた各局等への支援
- (3) 資産の売却及び活用に関する庁外からの相談対応及び提案受付
- (4) 資産の活用に関する計画及び調整
- (5) 資産の活用に関する庁内外の需要等の収集
- (6) 資産の利用状況の調査及び活用可能資産の抽出

第5章 廃止予定施設の施設利用者への対応

1 防災機能等を備えた資産の利用に係る調整について

社会共有資産利活用推進課は、跡地資産に防災機能等（避難所や投票所としての機能等）がある場合、新たな活用に伴うその運用方法の変更について、跡地資産の所管課に確認します。

資産の所管課が、別の行政用途で資産を利用する場合、利用の相手方に、防災機能等を引き継いだ行政目的での利用が可能かについても確認し、継続した防災機能の維持が可能となる場合には、その運用方法を引き継いだ形で行政利用を進めます。

2 防災機能等を備えた資産の利用に係る調整における関係課の役割

(1) 地元住民や関係者（以下「地元等」という）への説明

学校のように、防災拠点等に供してきた施設が統廃合等により廃止となる場合は、その統廃合等の計画段階から、防災機能等の取扱いについて、地元等に対し、安全性、利便性に配慮した丁寧かつ慎重な説明を行う必要があります。

このような施設については、資産の所管課が主導し、防災機能等の所管課をはじめとした関係各課と共に地元等への説明及び調整を行います。

地域へ説明に入る際には、各区地域総務課へ情報提供するとともに必要な場合は連携して地元等への説明及び調整を行います。

※施設種別と利用及びその関係課については、次の表1を参照

(2) 防災機能等の方針決定及び計画の作成

防災機能等の所管課は、社会共有資産利活用推進課と共に、施設廃止後の機能の扱いについて方針案を作成します。「跡地資産の取扱いの方向性の決定」の際に「防災機能等の方針決定」を行い、防災機能等の所管課は、スケジュール等計画を作成し、地元等へ説明、調整を行います。（詳細な流れは、第8章を参照）

方針案としては、以下の場合が考えられます。

- ① 廃止施設は他の行政利用に転用し、防災機能等は現施設で継続する。
- ② 廃止施設は他の行政利用に転用し、防災機能等は代替え施設で対応する。
- ③ 廃止施設は他の行政利用に転用し、防災機能等は廃止する。
- ④ 廃止施設は活用（売却又は貸付）を検討し、防災機能等は代替え施設で対応する。
- ⑤ 廃止施設は活用（売却又は貸付）を検討し、防災機能等は廃止する。
- ⑥ 廃止施設は活用（売却又は貸付）を検討し、活用の条件に防災機能等を付加する。

※なお、活用されるまでの期間について、暫定利用が可能な場合があります。

表1:公共施設の種別ごとの防災機能等の利用状況及び所管課(令和6年4月1日現在)

施設種別	施設例	主な防災機能	その他利用状況	所管課
学校教育施設	小中学校・高等学校	風水害緊急避難場所、 指定避難所、 救護所、 津波避難ビル	選挙投票所、 学校等体育施設 利用協議会、 児童クラブ、スク ールバス置き場	危機管理課 選挙管理委員会事務局(市、各区) スポーツ振興課 子ども未来課 児童生徒支援課
市営住宅等	市営住宅	津波避難ビル		危機管理課
スポーツ施設	体育館	指定避難所、 遺体収容施設		危機管理課
庁舎等業務施設	庁舎	本部	選挙投票所	危機管理課 選挙管理委員会事務局(市、各区)
産業振興施設	勤労者福祉センター	指定避難所、 津波避難ビル		危機管理課
高齢者等各種福祉施設	老人福祉センター	指定避難所(福祉避難所)		危機管理課
保健・医療施設	保健福祉センター	医療救護本部		危機管理課
文化等施設	市民文化課会館	緊急物資集積所		危機管理課
コミュニティ・生涯学習施設	生涯学習交流館	風水害緊急避難場所、 指定避難所、 津波避難ビル	選挙投票所	危機管理課 選挙管理委員会事務局(市、各区)
児童施設	こども園	指定避難所		危機管理課
防災・消防施設	消防団施設 水防団施設	本庁機能		警防課 危機管理課

第6章 資産活用を進める準備

1 資産の棚卸(把握と整理)

令和5年度に、財産管理の所管である財政局が中心となり、市有資産の現状を把握するために、全庁(会計の異なる上下水道局及び清水病院を除く)を対象に、各所管課が所有する全ての資産を洗い出す調査を実施しました。

この調査は、今後も、必要に応じ適宜実施することとします。

この調査により判明した遊休資産等は、積極的な民間活用を図ります。

2 民間活用の早期実現に向けた新たな取組（制度等の詳細は、第7章を参照）

(1)民間発案制度

民間事業者等から活用提案を得ることは、資産の活用を早期に実現するために、非常に有力な手段です。

そこで、本市が活用の対象として特定した資産をあらかじめ公表し、これに対する活用提案を受け付ける「民間発案制度」を設けます。

提案の受付、実施事業者の選定等は、社会共有資産利活用推進課が実施し、活用内容と関連性が高い部署が施設を所管の上、民間事業者と連携した活用を行います。

(2)市有地売却媒介制度

あらかじめ本市と媒介に関する協定を締結した宅地建物取引業界の団体に市有地売却の媒介を依頼し、当該団体に所属する宅地建物取引業者の媒介(本市と媒介契約を締結)により市有地の売買契約が成立、購入者から売買代金が完納され所有権移転登記が完了した場合に、本市から当該媒介業者に対し報酬(手数料)を支払う制度です。

(3)譲与又は減額譲渡(第三者委員会の設置)

土地の売却価格の減額等について審議する不動産鑑定士や弁護士等で構成される第三者委員会を設置し、売却する相手方やその事業内容等を考慮し、無償や時価よりも低い価格、静岡市普通財産(土地)処分事務取扱要綱に定められた価格にて譲渡することを検討します。

なお、無償譲渡や減額譲渡を行う際は、条例で定める場合を除き、議会の議決を得ることとします。

(4)貸付料の減免

本市の中山間地域である「静岡市オクシズ地域おこし計画」に定めるオクシズの範囲内における普通財産について、一層の活用を推進し、もってオクシズの振興に資することを目的とするため、貸付の相手方やその事業内容等を精査し、「静岡市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」第4条第1項第3号の規定に基づき、市長の決裁による無償又は時価より

も低い価格での貸付を検討します。

第7章 売却・貸付の手法

地方自治法、静岡市財産管理規則等の関係法令に従い実施します。

資産を売却する場合は、原則、一般競争入札による売払いを行います。

しかし、入札が不調となった場合は、原則、一定の期間を設けたうえで、先着順による資産の売払いを行い、資産の速やかな処分を図ります。

先着順による資産の売払いも不調に終わった場合、資産の処分は一旦取りやめ、貸付による活用の道を模索していきます。

なお、売却や貸付を検討する資産の中には、これまでの使用の経過や行政上の目的などを踏まえ、以後の用途を指定するなど利用に一定の制限が必要となるものがあります。

以上を踏まえた上で、以下の手法から、資産の実情に応じて、最適な方法を選択し、売却や活用を推進していきます。

1 売却手法の例

(1) 一般競争入札による資産の売払い

売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者に資産を売却する方法です。

(2) 先着順による資産の売払い

一般競争入札による資産の売払いを実施後、不調となった物件について一定期間先着順にて申込んだものに資産を売却する方法です。

(3) 条件付一般競争入札による資産の売払い

売却後の用途を指定したうえで、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。

(4) プロポーザル方式(随意契約)による資産の売払い

市が指定する条件に基づく資産活用案を募集し、有識者や市職員で構成される審査委員会の審査を経て、価格及び資産活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者へ売却する方法です。

(5) 特定の二者との随意契約による資産の売払い

静岡市普通財産(土地)処分事務取扱要綱に定める場合や、本市施策への有効性や将来的な財政面等への効果を最大化できるとされる特定の相手方に売却する方法です。

① 例

(ア)袋地又は地形が狭長等であって隣接土地所有者(隣接する土地の借地権を有している者その他市長がこれに類する事情があると認める者を含む。以下同じ。)以外の者の単独利用が不可能な場合において、当該隣接土地所有者が当該普通財産を必要とするとき。

(イ)建物の所有を目的とする有償貸付を行った土地の上に、現に建物が存在する場合において、当該建物の所有者である借受者が自己の使用の用に供するために当該土地を必要とするとき。

(ウ)売却後の用途について具体的かつ合理的な需要があるもの

(エ)本市にとって最適な売却先を一者に特定できる事情があるもの

② 関連法令抜粋

地方自治法施行令(抜粋)

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

2 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

(6) 市有地売却に関する媒介制度による資産の売却

競争入札により売却できなかった土地について、需要把握や顧客探しなどで民間事業者の力を借り、報酬を払ってでも売却する「市有地売却媒介制度」を活用し、資産を売却する方法です。

市と媒介契約を締結した宅地建物取引業者が購入希望者を探し媒介します。市と顧客の売買契約の締結に応じ、媒介事業者に報酬を支払います。

(7) 譲与(無償譲渡)又は減額譲渡

資産を無償又は時価よりも低い価格で譲渡する方法です。

普通財産の譲与又は減額譲渡は、地方自治法上、条例で定める場合を除くほか議会の議決を要します。

立地条件等により売却が進まない財産の処分を促進するため、新たに、第三者委員会を設置し、売却価格について審議を行い、当該委員会の審議を経て、譲与又は減額譲渡について議会の議決を得て行います。

2 貸付手法の例

(1) 民間発案制度(随意契約)

次の2つの方式により、提案を公募します。

なお、貸付料については、原則市が定める「静岡市普通財産(土地及び建物)貸付料算定

基準」に則って算定します。

ただし、条件(「静岡市総合計画」等に位置付けられた施策に合致するものであるか、「静岡市オクシズ地域おこし計画」に定めるオクシズの範囲内にその資産があるか、など)によって減免などの措置をとる場合があります。

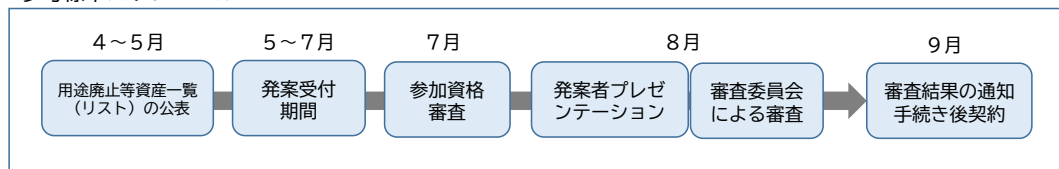
① 自由発案方式

市が提示する跡地資産等一覧(リスト)の中から事業者が発案したい跡地資産等を選択して、活用方法の提案をしてもらう方法です。

募集は1年に1度、発案期間を設けて受付します。発案事業を採択後、その事業者と協議を行い、契約を締結します。

このリストに掲載される資産は、一般競争入札等の通常の売却手法で契約に至らなかったものが基本となります。

参考標準スケジュール



② 施設指定方式

市が指定する跡地資産等について、個別の募集要項に基づいて発案事業を募集する方法です。

スケジュールは個別の募集要項によります。発案事業を採択後、その事業者と協議を行い、契約を締結します。プロポーザル方式に比べ、簡易な資料や手続きで提案を受けけます。

この手法の対象資産は、一般競争入札等の通常の売却手法で契約に至らなかったものの内、市が条件付きで積極的に活用を進めたいものが基本となります。

(2) プロポーザル方式(随意契約)

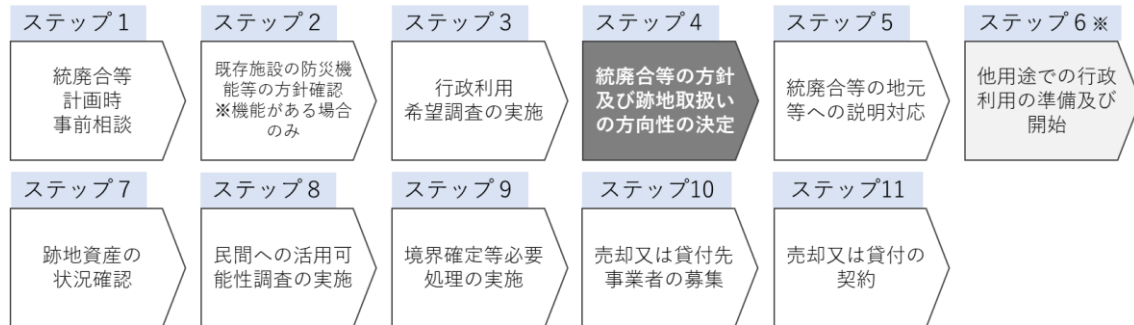
市が指定する条件に基づく土地等活用案を募集し、有識者や市職員で構成される審査委員会の審査を経て、価格及び土地等活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者へ定期借地等を行う方法です。

なお、貸付料については、原則、市が定める「静岡市普通財産(土地及び建物)貸付料算定基準」に則って算定します。

ただし、条件(「静岡市総合計画」等に位置付けられた施策に合致するものであるか、「静岡市オクシズ地域おこし計画」に定めるオクシズの範囲内にその資産があるか、など)によって減免などの措置をとる場合があります。

第8章 統廃合等による跡地活用の事務の流れ

1 統廃合等の計画から用途廃止、活用等契約までの大筋 ※作業フローは巻末資料参照



※行政利用の場合はステップ6で終了。民間活用の場合はステップ7に飛ぶ。

【跡地資産の取扱いの方向性の変更について】

ステップ5以降に、跡地の取り扱いを変える必要が生じた場合は、資産活用推進室を主に対策を検討し、必要に応じ、二役等へ相談する。

2 事務の手順

以下の手順を基本としつつ、資産の状況により、社会共有資産利活用推進課との協議のもと、手続きを省略することが可能です。

(1)ステップ1 統廃合等計画時の事前相談

統廃合等により跡地が生じる場合、資産の所管課は、その計画段階当初に、あらかじめ跡地資産の状況を整理し、社会共有資産利活用推進課及び管財課に報告するとともに、跡地の活用についての事前相談を依頼します。

跡地資産の状況は、以下の事項を任意の様式で報告してください。

社会共有資産利活用推進課は、報告を受けた跡地資産に、借地がある場合には、借地の購入が必要かについて検討します。

① 土地概要

用途地域等各種地域情報、面積、借地の有無、貸付け地の有無、境界確定図、登記整理、土地取得の経緯(用途を指定した寄付による取得、買戻し特約を付した売買契約による取得など)、土地取得時の補助金等の有無、公有地の拡大の推進に関する法律(以下公拡法)等の財産処分に係る法的規制の有無、建築基準法の接道義務適合状況等売買に係る懸念事項の有無等

② 建物概要

従前の用途・機能、面積、耐震性能、不具合、劣化状況、建物取得の経緯(用途を指定した寄付による取得、文化財としての保全を目的とした取得など)、建物建築・取得時の補助金等の有無、法的規制の有無、不動産登記の有無等

- ③ 防災機能等の状況(市民利用や他部署による利用)
利用内容(避難所や選挙投票所、学利協の利用状況など)、利用者等
- ④ その他
地域住民との調整事項等

(2)ステップ2 既存施設の防災機能等の方針確認 ※防災機能等がある場合のみ

- ① 社会共有資産利活用推進課は、資産の所管課と共に、対象資産が防災機能等(避難所や投票所としての機能等)を備えた資産として利用されていた場合は、その機能の所管課に対し、統廃合等実施後の機能の取扱いについて方針を確認します。
- ② 防災機能等の所管課は、「防災機能等の取扱いに関する方針案」を作成し、社会共有資産利活用推進課及び資産の所管課に文書にて回答します。
- ③ 機能の所管課は、施設全体又は一部を所管して機能を維持する場合は、次のステップ3「行政利用希望調査」の際に、行政利用を希望してください。
※防災機能等の所管課については、第5章を参照してください。
※借地が建物の底地にある場合は「第10章 4借地(民地)の取扱い」を参照してください。

(3)ステップ3 行政目的での利用希望調査の実施

- ① 資産の所管課は、統廃合等の方針決定に先立ち、庁内他課に対し、廃止予定施設について、行政目的での利用希望の調査を実施してください。
- ② 調査では、廃止予定施設に防災機能等がある場合に、その機能を引き継いだ活用が可能か否かについても確認し、利用希望者は「跡地の利用希望について(様式第1号)」により回答します。
- ③ 調査結果は、直ちに、社会共有資産利活用推進課へ文書にて報告してください。
- ④ 資産の所管課による別用途の利用を考えている場合も③の報告の対象となります。
※以下⑤～⑦は、資産の所管課又は他課による行政目的での利用希望がある場合のみ
- ⑤ 資産の所管課は、「跡地の可能性に関する意見書発行依頼(様式第2号)」を社会共有資産利活用推進課に提出してください。上記③の調査結果報告と併せて提出してください。
- ⑥ 社会共有資産利活用推進課は、資産の状況や価値を調査し、売却等の可能性について意見した「跡地の可能性に関する意見書(様式第3号)」を発行します。
- ⑦ 資産の所管課は、次のステップ4の統廃合等の方針決定の説明資料に、上記の意見書の内容を添えてください。

※行政目的の利用希望がある場合は、民間利用と比較して検討していきます。

(4)ステップ4 統廃合等の方針及び「跡地資産の取扱いの方向性」の決定

- ① 市長への確認及び重要政策副市長協議にて跡地資産の取扱いの方向性を決定

資産の所管課は、統廃合等の方針と共に、跡地資産の取扱いの方向性について市長に確認を行ってください。社会共有資産利活用推進課は、市長への確認に、原則、同席します。

市長への確認後、重要政策副市長協議を経て、跡地資産の取扱いの方向性が決定となります。

なお、説明資料に、ステップ2の「防災機能等の取扱いについての方針案」及びステップ3の「跡地の可能性に関する意見書」の内容を記載し、以下の場合にはそれぞれ必要事項の確認をしてください。

- ・貸付に限定すべき土地、建物があるか等について確認してください。
- ・借地がある場合、原則、賃貸借契約書等の内容に基づいた原状回復(建物の解体、土地の造成、埋設物の撤去等)の処理を行った上で返還をします。
しかし、跡地資産活用として、残される市有地が不整形になってしまう等の理由がある場合、その民地を購入したり、民地の所有者に優先して市有地を売却する等の対応を検討する必要があります。
この場合、社会共有資産利活用推進課と協議のうえ、跡地資産活用における借地の取扱いについて確認してください。

また、行政目的での利用希望がある場合は、重要政策副市長協議において、行政目的での利用か、売却又は貸付による活用とするか方向性を決定していきます。行政目的での利用希望がない場合は、売却又は貸付となります。

② 資産活用の検討開始

資産の所管課は、跡地資産の取扱いの方向性を決定後、直ちに「資産活用検討開始依頼(様式第4号)」を社会共有資産利活用推進課に提出してください。

社会共有資産利活用推進課は、依頼を受け、管財課に共有し、活用の検討を開始します。

③ 活用できない不要な建物等の解体について

新たな行政目的での利用をする場合は新たな所管課が、それ以外の活用をする場合は社会共有資産利活用推進課が、工作物等を含め、不要となる建物等について、資産の所管課と協議します。不要と判断したものについては、資産の所管課が予算を確保し、計画的に解体等を行います。

(5)ステップ5 統廃合等の地元等への説明対応

- ① 統廃合等の実施部署は、その計画について、その資産に関係する地元等に対し説明を実施します。
- ② 跡地資産を、新たな行政目的で利用する場合、統廃合の実施部署は、新たな所管課等

関係部署と共に地元等への説明、調整を実施します。

- ③ 跡地資産を、売却又は貸付による活用とする場合、統廃合の実施部署は、社会共有資産利活用推進課等関係課と共に地元等への説明、調整を実施します。
- ④ 上記②③いずれの場合も、対象資産に防災機能等(避難所や投票所としての機能等)がある資産として運用されている場合は、その機能の所管課は、その機能の取扱いについてスケジュール等を作成し、統廃合の実施部署及び各区地域総務課等と連携し、地元等への説明、調整を実施します。(第5章を参照)
- ⑤借地は、ステップ4の決定に従い、購入又は返還等に向けた協議を進めます。

(6)ステップ6 他の行政目的利用の準備及び開始 (※活用の場合はステップ7へ)

統廃合等による現施設の廃止日までに、新たな用途での行政目的での利用を開始する準備を進めます。準備の内容は以下が考えられます。

- ・管財課との事前協議(所管替え、売却、貸付等に係る協議)
- ・所管が替わる場合は、現在の所管課と新たな所管課の間での所管替えの手続き準備(現地確認、業務や書類の引継ぎ等)
- ・施設の改修等に関する調整(必要に応じ、改修中の防災機能等の調整)
- ・各種周知の調整 等

以上を踏まえ、新たな行政目的での利用を計画的に開始します。

※行政目的での利用の場合のステップは、ここで終了です。

(7)ステップ7 跡地資産の状況確認

①境界確定等必要処理の確認

社会共有資産利活用推進課は、活用にあたり、ステップ1の情報を基に、境界確定、不要建物等の解体等必要な処理を確認し、予算等の状況を踏まえ、スケジュールを作成します。

②資産の所管替えの事前協議

資産の所管課にて境界確定、不要建物等の解体、借地に係る各種権利関係の整理、建物がある場合は建物の登記等必要な処理を実施後用途廃止し、普通財産として、管財課に所管替えをするため、必要事項について、原則、管財課と事前協議します。(管理面などに特に支障がない場合は、現所管課のままとし、売却又は貸付契約時に、直接新たな所管課へ所管替えします。)資産の管理等に必要な予算措置についても確認、調整します。

(8)ステップ8 民間への活用可能性調査の実施

社会共有資産利活用推進課は、民間事業者へのヒアリング等を実施し、跡地資産について、売却又は貸付等の可能性を確認します。ヒアリング等の結果を踏まえ、売却又は貸付等の手法や活用の優先順位等を検討します。

(9)ステップ9 境界確定等必要処理の実施

資産の所管課は、ステップ7のスケジュールを踏まえ、事前相談で行った境界確定等の資産活用に必要な処理を実施します。また、ステップ4で協議した不要な建物等の解体等を実施します。

統廃合等に関する各種調整及び境界確定等の資産の状況が整い、売却や貸付が可能な状態となり次第、用途廃止し、普通財産として管財課へ所管替えを実施します。

民間事業者への貸付となった場合は、その事業と関係性の高い部署へ所管替えします。

資産の所管課は、借地がある場合、基本的には、賃貸借契約書等の内容に基づいた建物の解体等の処理を行った上で返還を進めることとなりますが、借地を購入する場合は、社会共有資産利活用推進課、現所管課及び新たな所管課と共に、購入に向けた協議等を進めます。

(10)ステップ10 売却又は貸付先事業者の募集

社会共有資産利活用推進課は、第7章のとおり最適な手法を検討し、土地や建物の購入者や貸付による資産活用事業実施者を募集します。

この募集開始までにステップ9の資産の所管替えを終えていることとします。

元の資産の所管課及び新たな資産の所管課は、当該資産の情報提供等により、社会共有資産利活用推進課に協力します。

(11)ステップ11 売却又は貸付の契約

当該資産の売却又は貸付の契約は、社会共有資産利活用推進課が主となり、管財課及び新たに所管課となる部署が連携して行います。

民間事業者へ貸付する場合は、その事業と関係性の高い部署へ所管替えします。また、契約についても引き継ぎます。

この場合の所管課の決定は、活用事業者選定段階から、社会共有資産利活用推進課が関係課と協議し決定します。

3 建物の取扱い

(1) 建物を含む活用の検討期間

跡地の建物は、用途廃止後、1年程度で活用が見込めない場合は、概ね3年以内に解体を行うことを基本とします。

なお、用途廃止や所管替えの際は、管財課と文書にて事前協議を行ってください。

(2) 防災機能等の暫定措置

防災機能等（避難所や投票所としての機能等）の所管課は、資産活用のスケジュールを確認し、代替施設の選定や地域計画の見直し等を検討し、地元等へ説明及び調整を行います。（第5章参照）

施設の廃止から売却や活用が実行されるまでの期間については、暫定的に防災機能等を目的とした資産の利用を継続することを可能とします。なお、資産の防災機能等を目的とした資産の利用期限の目安は、建物解体開始に影響のない時期までとし、物件ごとに関係課が協議し決定します。

4 借地（民地）の取扱い

(1) 借地契約の解除

用途を限定した借地契約の場合、用途廃止に伴い、賃貸借契約書等の内容に基づいた原状回復（建物の解体、土地の造成、埋設物の撤去等）の処理を行った上で借地を返還することとなります。

(2) 借地購入の検討

跡地活用において、借地を返還することで、残る市有地が不整形となり、活用の可能性を妨げるものや、地域振興等の施策において当該借地を必要とする場合などは、借地の購入も含め、適切な対応を検討します。

(3) 借地の原状回復（建物等の解体、土地の造成、埋設物の撤去等）

返還対象の借地の上に市有の建物等がある場合は、原則、賃貸借契約書等の内容に基づいた原状回復（建物の解体、土地の造成、埋設物の撤去等）の処理を行った上で返還をしますが、建物が存在している間は、原契約に則り、借地料を支払うことになります。

そのため、正当な理由なく借地料を支出することがないよう、活用できない建物等は、早急に、賃貸借契約書等の内容に基づいた解体等の処理を行います。

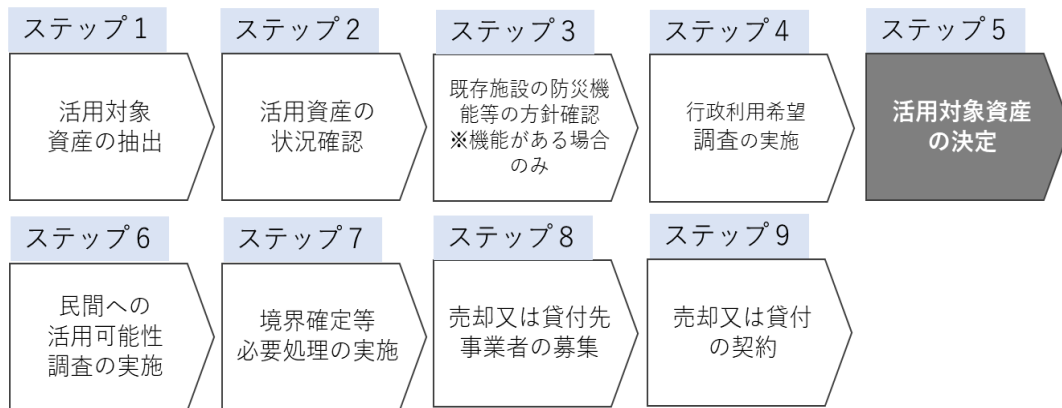
その際には、建物の底地の借地と、建物がない市有地部分との交換を地権者に交渉するなど、借地整理の早期対応も検討します。

なお、原状回復する場合、土地の借上げ以前に存在していた建物や工作物、埋設物は、

原則そのまま残す必要がありますので、取得時の経緯や状況を事前に確認してください。

第9章 遊休資産等活用の事務の流れ

1 活用対象資産の抽出から活用等の契約までの大筋 ※作業フローは巻末資料参照



2 事務の手順

以下の手順を基本としつつ、資産の状況により、社会共有資産利活用推進課との協議のもと、手続きを省略することが可能です。

(1)ステップ1 活用対象資産の抽出

社会共有資産利活用推進課及び管財課が連携し、資産の棚卸結果等を活用するとともに、市が保有する土地や建物から、売却又は貸付可能な活用対象資産を抽出します。

所管課からの情報提供や相談についても随時受付します。

(2)ステップ2 活用対象資産の状況確認

①境界確定等必要処理の確認

社会共有資産利活用推進課は、活用にあたり、境界確定、不要建物等の解体、借地に係る各種権利関係の整理等必要な処理を確認し、予算等の状況を踏まえ、スケジュールを作成します。

②施設利用の状況

防災機能等の市民や他部署による利用の状況を確認します。

③資産の所管替え等についての事前協議

所管課のある資産については、資産の所管課にて境界確定、不要建物等の解体、借地に係る各種権利関係の整理、建物がある場合は建物の登記等必要な処理を実施後、用途廃止し、普通財産として管財課に所管替えをするため、必要事項について、管財課と事前協議します。(管理面などに特に支障がない場合は、現所管のままとし、売却又は貸付契約時に直接新たな所管課へ所管替えします。)資産の管理等に必要な予算措置についても確認、調整します。

(3)ステップ3 既存施設の防災機能等の方針確認 ※機能等がある場合のみ

- ① 社会共有資産利活用推進課は、資産の所管課と共に、対象資産が防災機能等（避難所や投票所としての機能等）を備えた資産として利用されていた場合は、その機能の所管課に対し、活用実施後の機能の取り扱いについて方針を確認します。
- ② 防災機能等の所管課は、「防災機能等の取扱いに関する方針案」を作成し、社会共有資産利活用推進課及び資産の所管課に文書にて回答します。
※防災機能等の所管課等については、第5章を参照してください。

(4)ステップ4 行政目的での利用希望調査の実施

- ① 社会共有資産利活用推進課は、活用対象資産について、庁内における行政目的での利用の希望調査を実施します。
資産の所管課が自ら活用を提案した資産の場合は、その所管課が庁内における行政目的での利用の希望調査を実施してください。この場合、調査結果は、直ちに、社会共有資産利活用推進課へ文書にて報告してください。
- ② 調査では、廃止予定施設に防災機能等がある場合に、その機能を引き継いだ活用が可能か否かについても確認し、利用希望者は「跡地の利用希望について(様式第1号)」により回答します。

(5)ステップ5 活用対象資産の決定

社会共有資産利活用推進課及び資産の所管課は、各種状況を整理し、市長への確認後、重要政策副市長協議を経て、活用対象資産を決定します。

決定にあたっては、管財課と連携します。決定については、資産の所管課及び資産の利用者等関係課に連絡します。

(6)ステップ6 民間への活用可能性調査の実施

社会共有資産利活用推進課は、民間事業者へのヒアリング等を実施し、対象資産について、売却又は貸付の可能性を確認します。ヒアリング等の結果を踏まえ、売却又は貸付の手法や活用の優先順位等を検討します。

(7)ステップ7 境界確定等必要処理の実施

社会共有資産利活用推進課は、活用の実施を決めた資産について、ステップ2のスケジュールを踏まえ、活用の実施に必要な処理を実施します。

活用対象資産については、必要に応じ、資産所管課にて境界確定、不要建物等の解体、借地に係る各種権利関係の整理、建物がある場合は建物の登記等必要な処理を実施後、用途廃止し、普通財産として、管財課へ所管替えを実施します。

民間事業者への貸付となった場合は、その事業と関係性の高い部署へ所管替えします。

(8)ステップ8 売却又は貸付先事業者の募集

社会共有資産利活用推進課は、第7章記載のとおり最適な手法を検討し、土地や建物の購入者や、貸付による資産活用事業実施者を募集します。

この募集開始までにステップ7の資産の所管替えを終えていることとします。

資産の所管課は、当該資産の情報提供等により、社会共有資産利活用推進課に協力します。

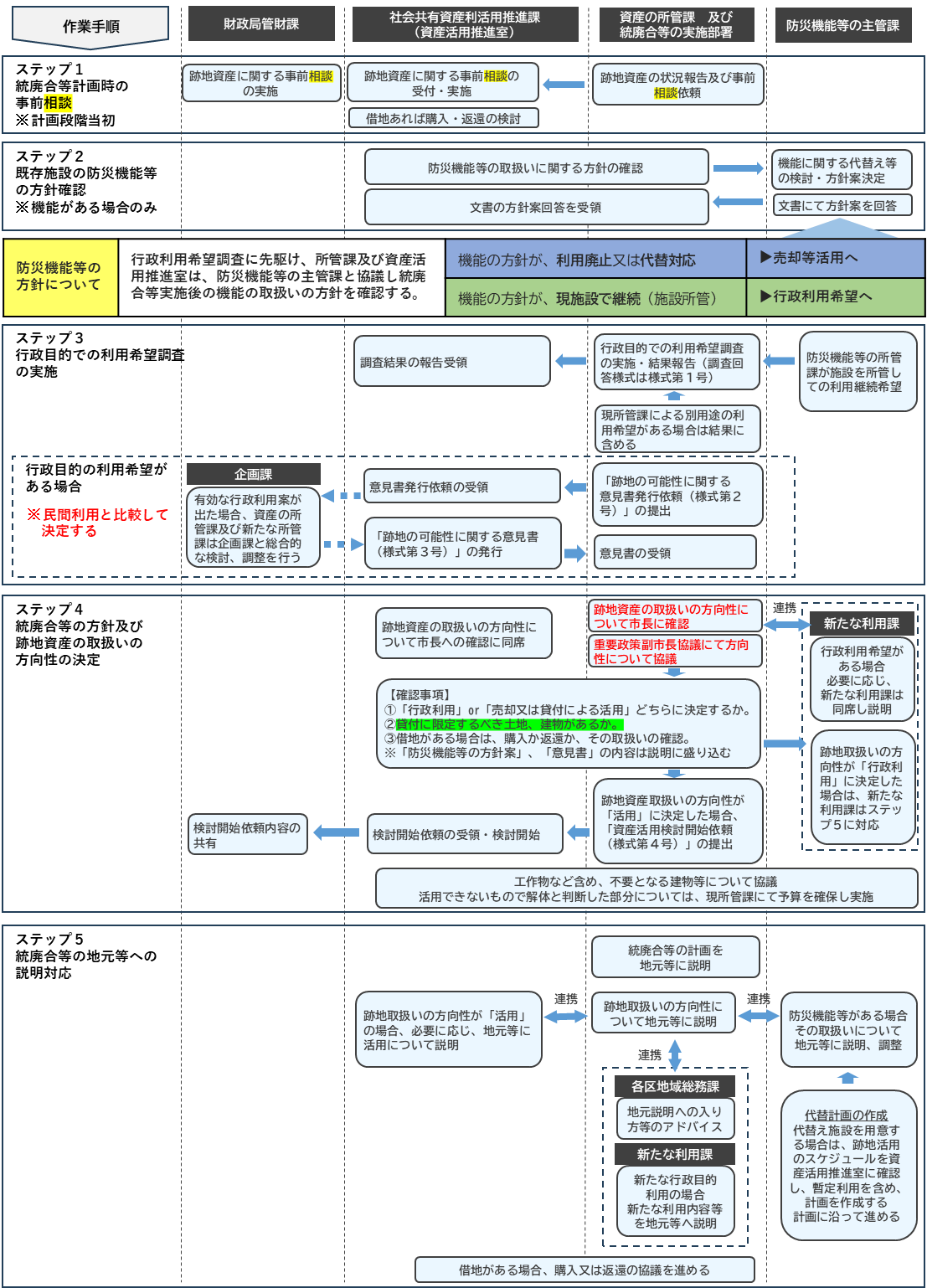
(9)ステップ9 売却又は貸付の契約

当該資産の売却又は貸付の契約は、社会共有資産利活用推進課が主となり、管財課及び新たに所管課となる部署が連携して行います。

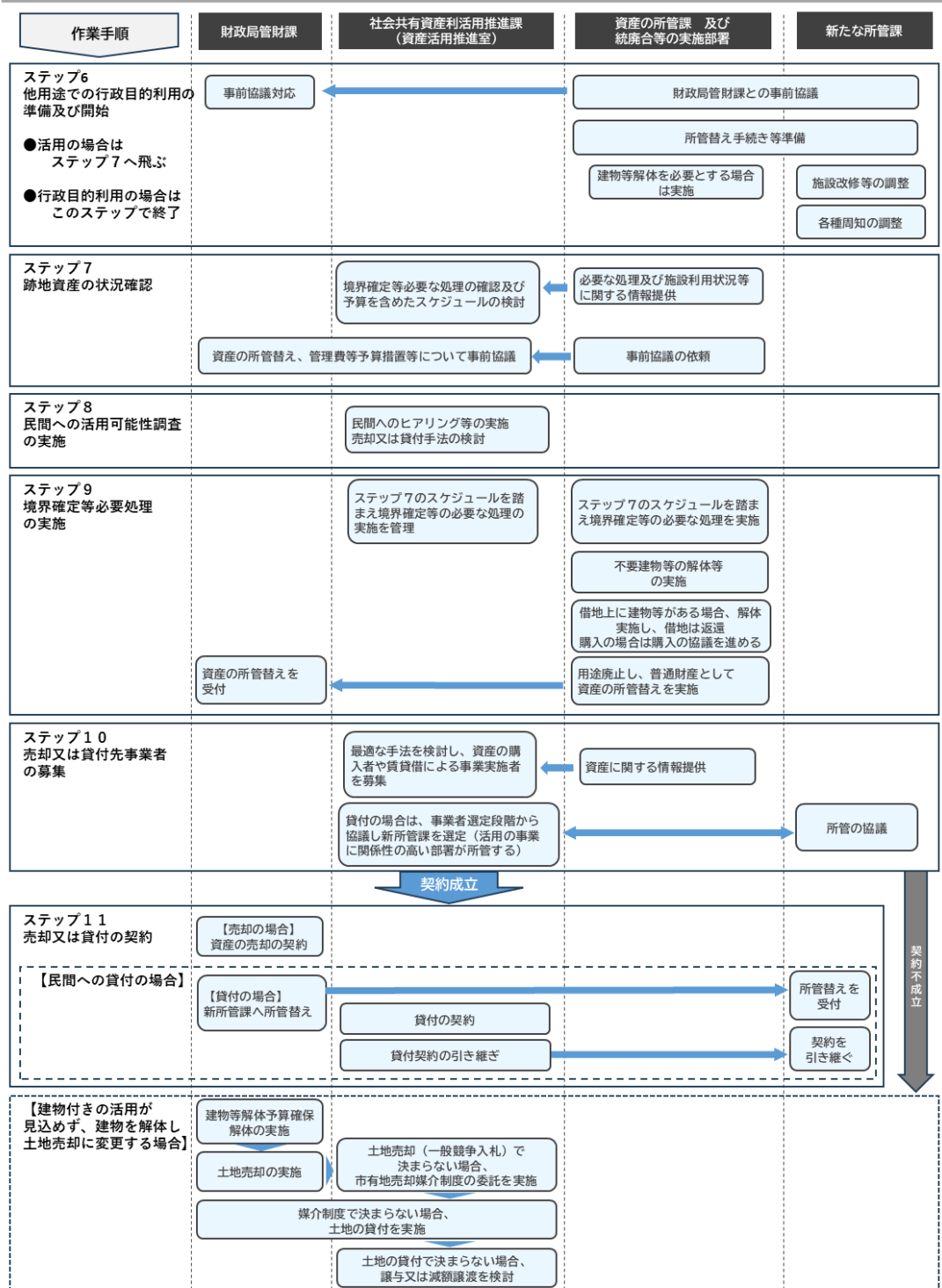
民間事業者への貸付となる場合は、その事業と関係性の高い部署へ所管替えします。また、契約についても引き継ぎます。

この場合の所管課の決定は、活用事業者選定段階から、社会共有資産利活用推進課が関係課と協議し決定します。

統廃合等による跡地活用に係る作業フロー 1/2

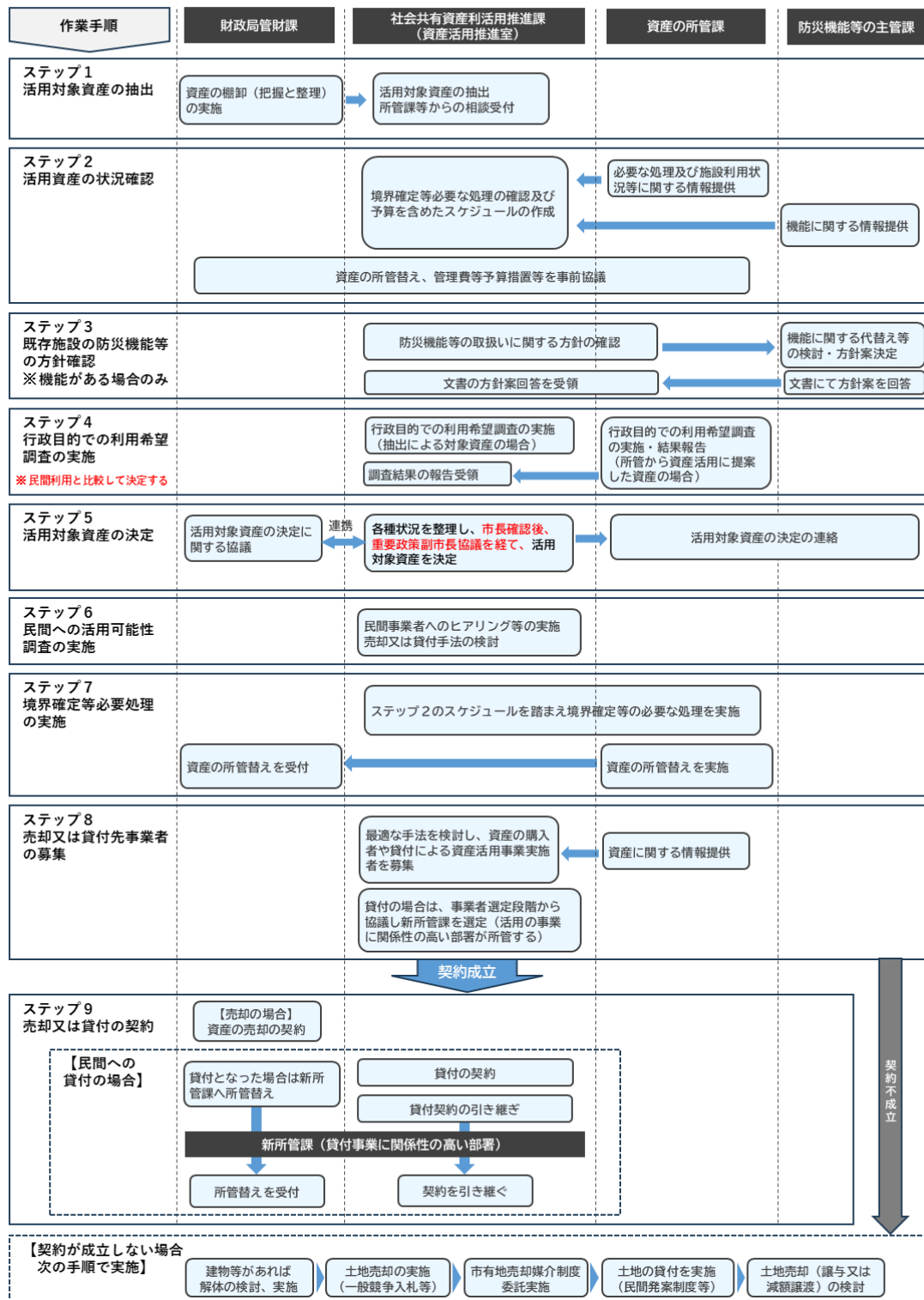


統廃合等による跡地活用に係る作業フロー 2/2



※ステップ5以降に、跡地の取扱いを変える必要性が生じた場合は、資産活用推進室を主に再検討し、必要に応じ、二役等へ相談し、対応を決定します。

遊休資産等活用に係る作業フロー



様式第 1 号

番 号
年 月 日

(宛先) 課長

課長

跡地の利用希望について（回答）

年 月 日付 第 号により照会がありました標記の件について、下記のとおり利用を希望します。

記

1 利用希望の施設

2 利用開始希望時期

3 利用用途

4 既存機能（利用）の継続可否
（例）

（1）避難場所、避難所指定の継続可否	可	・	否
（2）防災備蓄倉庫の継続可否	可	・	否
（3）選挙投票所利用の継続可否	可	・	否
（4）○○○○	可	・	否

担当者
内 線

様式第2号

番 号
年 月 日

(宛先) 社会共有資産利活用推進課長

課長

跡地の可能性に関する意見書発行依頼

年 月 日付 第 号により跡地の利用希望調査を実施した結果及び当課による利用を検討した結果、下記のとおり利用希望があったので報告するとともに、跡地の可能性に関する意見書の発行を依頼します。

記

1 利用希望者・内容（別紙可）

様式第 3 号

番 号
年 月 日

(宛先) 課長

社会共有資産利活用推進課長

跡地の可能性に関する意見書

年 月 日付 第 号による依頼について、下記のとおり回答します。

記

様式第4号

番 号
年 月 日

(宛先) 社会共有資産利活用推進課長

課長

資産活用検討開始依頼

当課が所管する下記の資産について、当課における行政利用を廃止することが決定したため、資産活用の検討を依頼します。

記

1 対象資産の名称

土地：

建物：

2 対象資産に関する情報 別紙

3 資産の引き渡しが可能となる日 令和 年 月 日

4 廃止を決定した日（会議体等） 令和 年 月 日 （〇〇会議）

5 担当者

部署名：

担当者名：

連絡先電話番号：

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課
〒420-8602

静岡市葵区追手町5番1号

TEL:054-221-1166

Mail : asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp