

第1章 背景と課題

1 資産活用基本方針の位置付け

本市で保有する不動産(土地・建物)を資産としてとらえ、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産経営の視点に立って、その有効活用を全庁的に推進していく考え方、方向性を示すものとして平成22年3月に策定しました。また、本市を取り巻く状況の変化などを踏まえ、平成27年3月に一部改訂しました。

2 経緯

(1)これまでの保有土地等の活用・縮減の取組と成果

本方針策定前

平成12年度以来、「保有土地等の活用・縮減」の取組を進めてきました。「横浜市中期計画」(平成18年12月策定)では、先行取得資金保有土地を計画期間中25%縮減する目標を掲げ、平成17年度末258.8haから22年度末184.4haへと28.7%縮減しました。

本方針策定後(平成22年度～25年度)

ア 全庁的な保有土地等の現状把握の実施

- 資産たな卸し
建物を含む全資産で実施
道路・河川、企業会計にも調査対象を拡大して実施(段階的に調査中)
- 財産管理の適正化
目的外使用許可や貸付手続、指定管理施設や運営委託施設の自主点検など実施

イ 資産活用の推進

- 用途廃止施設の利活用
22施設の後利用方針策定
- 利用見込みのない土地の公募売却
大規模土地 →3.7ha・67億円売却※
代替地等の一般競争入札 →3.0ha・52億円売却※
- 民間ノウハウ等を活用した資産活用の推進
民間のアイデアやノウハウを活用した資産活用の推進
→事業提案型公募による売却等の資産活用7件※、
サウンディング型市場調査の導入

※ 財政局の一般会計、資産活用推進基金合計

(2)今後の取組の推進

本市を取り巻く状況の変化

- 人口構成バランスの高齢化へのスライド、また、自然災害の備えなど都市環境を取り巻く変化に対応した資産活用が求められています。
- 「公共建築物マネジメントの考え方」・「公共施設管理基本方針」が策定され、公共施設のマネジメントに向けた取組と連携が求められています。
- 平成29年度までに統一基準に基づく新地方公会計制度への対応が求められています。



(平成26年度)

「横浜市将来にわたる責任ある財政運営の推進に関する条例」の趣旨を踏まえ、施策の推進と財政の健全性の維持を両立させながら、資産の戦略的な有効活用の取組を推進し、横浜市中期4か年計画2014～2017に掲げた事業目標の実現につながるよう本方針を一部改訂

- これまでの取組をさらに推進
- 様々な変化に対応するための新たな取組

第2章 資産活用の基本的な考え方

1 資産活用の基本原則

(1)資産活用に関する基本原則

- (新規取得の抑制と保有土地活用)
原則として、新たな土地の取得は行わず、先行取得資金保有土地や一般会計未利用土地、施設の用途廃止に伴う跡地を活用
- (交換・代替地処分)
用地を取得する場合は、保有土地との交換や代替地処分の可能性を検討
- (土地活用検討の考え方)
市民から負託された貴重な財産として、取得や利用の経緯を踏まえつつ、中長期的な視点、保持・活用のための経費等を考慮し、最適な活用方法を選択(事業計画等の見直し促進)
実施見込みのない計画は、見直しを促進

例えば、大規模未利用土地等の後利用については全市的な視点から総合的に検討を進めます。

(2)用途廃止施設等に関する基本原則

- ア 白紙に戻して、最適な後利用計画を検討
- イ 「あるから使う」という発想から脱却
- ウ 施設整備の緊急性、必要性等について精査し、次の①②③を同時に比較検討
 - ① 中期4か年計画等に基づく公共施設・市民利用施設の整備
 - ② 民間企業・団体等と連携した資産の有効活用
 - ③ 地域のまちづくりや緑化などに配慮した財産処分

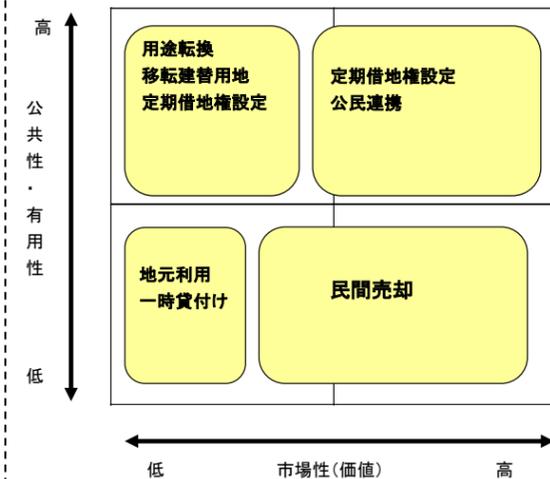
2 全庁的な保有土地等の現状把握

- 資産の現状をより正確に把握するために資産たな卸しを継続し、利活用の検討につなげていきます。
- 財産管理の適正化の自主的なチェックに向けた意識の醸成や、風土づくり、仕組みの定着化を推進していきます。

3 資産活用の推進

(1)類型別資産活用の方向性

売却可能資産、貸付可能資産等に分類整理



(2)多様な活用手法の検討

- ア 売却
 - (ア)市有地公募売却事業の取組
資産活用メリットシステムの活用や、広報・広告活動の充実等を図り、一般競争入札等の方法で売却を実施
 - (イ)大規模資産についての取組
価格のみを優先した売却ではなく、事業提案型の公募売却を実施
- イ 貸付け
 - (ア)貸付促進等
貸付可能資産の掘り起こし、競争入札方式の導入、広報の充実により効果的・効率的な貸付けを実施
 - (イ)行政財産の余裕部分の活用
行政財産の未利用・余裕部分についても、積極的な貸付けを実施
 - (ウ)定期借地の活用
長期貸付けが可能な大規模土地については、定期借地を前提とした公募事業を実施

4 民間ノウハウ等を活用した資産活用の推進

- 大規模土地等の事業提案型公募を中心に民間ノウハウの活用を推進します。
- 民間ノウハウを活用した資産活用を更に進めるためには、様々な場面・段階における「民間事業者が参画・提案しやすい環境」づくりが必要です。

第3章 実行を支える仕組み

1 土地建物管理システム(公有財産台帳システム)

データの正確性を高めるとともに、機能拡充を進め、新地方公会計制度の固定資産台帳との連携を図ります。

2 資産活用推進体制の構築

(1)資産活用推進会議

資産の有効活用方策の多角的検討、売却可能資産の検討など資産活用の推進に関する必要な審議等を行います。
公共建築物の新設等については、再編整備の取組を推進するため、平成27年度から資産活用推進会議の専門会議の試行を開始します。

(2)資産活用を推進する人材の育成

職員のレベルに応じた研修を定期的に行い、実務担当者能力を向上させるほか、幅広く職員へ知識を広めることに継続して取り組めます。

3 資産活用を推進する財政の仕組み

(1)用途廃止施設解体・改修費等支援システム

用途廃止施設の資産活用に当たり、建物の解体費用や建物の改修などに必要な経費を、資産活用推進基金から繰り出し、売却や有償貸付けの収入から同基金に繰り入れて返還します。

(2)資産活用メリットシステム

活用可能な土地等を積極的に洗い出し、地域へ説明をしながら売却を進めるといった取組を踏まえ、売却益から一定額を予算配分します。
ア 公益用地活用メリットシステム
イ 一般会計用地等メリットシステム

第4章 資産活用の更なる推進について

1 具体的活用策の決定と資産活用のフローの確立

「資産たな卸し」を継続的にを行い、現状把握から具体的な活用までのフローのシステムを構築し、資産の有効活用の円滑な推進を図ります。

2 民間ノウハウ等を活用した資産活用の推進

大規模未利用土地や建物の活用に当たっては、まず、公共施設や市民利用施設の整備の必要性を検討します。
公共施設等の利用が見込まれない場合は、公共施設等としての利用に支障のない余剰部分が見込まれる場合は、市内事業者にも配慮しながら民間ノウハウを活用して、まちづくりや地域の課題解決など地域活性化にもつなげる事業提案型公募による資産活用を推進します。

3 公有財産管理の適正化と資産活用による財源確保

区局が適正な財産管理を主体的に行うための仕組みづくりや環境整備を図るとともに、管理の適正化という視点からだけでなく、資産活用による財源確保という視点からの取組を進めます。

4 新地方公会計制度導入への対応

固定資産台帳の整備を前提とした財務書類の整備の準備・検討を進めるとともに、これらのデータベースを活用することで、資産たな卸しの更新や、区局による資産活用の推進をサポートします。

5 「公共建築物マネジメントの考え方」・「公共施設管理基本方針」との連携

資産の有効活用方策を多角的、全庁的に検討する場である資産活用推進会議を機能強化し、施設の多目的利用や複合化等の再編整備を検討する庁内の専門会議を創設することで、再編整備の推進と資産の有効活用に連携して取り組みます。

6 「資産活用基本方針」の検証・見直し

中期4か年計画における取組の達成度合いや課題などを踏まえ、本方針の内容についても検証し、必要な見直しを行うPDCAサイクルに取り組みます。

※ 下線は27年3月一部改訂による新たな取組