

八王子市資産利活用基本方針

平成 31 年（2019 年）4 月 策定

令和 3 年（2021 年）9 月 改定

八王子市

目 次

1	八王子市資産利活用基本方針について	1	頁
(1)	方針策定の目的	1	
(2)	定義	2	
(3)	公共施設マネジメントとの関係	2	
2	資産利活用の基本方針	3	
3	対象資産の個別整理	4	
4	利活用方法の検討・決定	5	
5	利活用方法の考え方	6	
(1)	売却処分等	6	
(2)	貸付	6	
(3)	継続保有財産の維持保全	6	
6	方針の推進体制		
(1)	情報の一元化	7	
(2)	資産利活用推進会議	7	

1 八王子市資産利活用基本方針について

(1) 方針策定の目的

100年の歴史を誇る本市は、大正6年（1917年）の市制施行以来、近隣町村との合併、多摩ニュータウンや八王子ニュータウンなどいくつもの大規模開発により、まちを発展させてきました。これに伴う旧町村役場や、その後の人口増や社会経済情勢の変化を受け、行政需要に応えるために整備した学校教育施設をはじめとする様々な公共施設が増加し続けました。平成19年（2007年）4月には、保健所政令市への移行に伴い、分室を含む保健所施設と食肉処理場の関連施設について、東京都から移管を受けました。

さらに、平成27年（2015年）4月に東京都では初の中核市に移行し、事務権限の移譲を受けたことにより、動物愛護センターなど関連施設の整備が求められるとともに、平成30年度（2018年度）からは、中学生に温かい給食を提供するための、給食センターの建設に着手しました。

このように、必要な公共施設の整備を行う一方、人口減少や少子高齢化の進行、高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化により、現在の行政需要に合わない建物や土地が発生しています。

そこで、本市では近年の取組として、食肉処理場跡地や保健センター跡地の土地を売却し、市営住宅や学校教育施設の再編により用途廃止された公共施設を他の公共施設に転用するなど、対応可能な資産から積極的に利活用を図ってきました。

しかし、利活用について資産を所有する所管ごとに検討してきたため、市として統一して効率的かつ合理的に利活用することが課題でした。

この課題を解決するため、市が所有する資産情報を一元化するとともに、全庁横断的かつ統一的に資産の利活用方策などを検討し、市としての全体最適化を図る組織として平成30年（2018年）6月に資産利活用推進会議を立ち上げました。そこで、本市が所有する資産のより一層の効果的・効率的な利活用を実践するとともに、市の財源確保と維持管理経費の縮減を図ることを目的に、「八王子市資産利活用基本方針」を策定するものです。

(2) 定義

この方針における各用語の意義は次のとおりです。

ア 「資産」

本市固定資産台帳に計上している土地・建物のことです。

イ 「利活用」

資産の「利用」と「活用」を合わせた方策のことで、具体的には次のとおりです。

(ア) 「利用」

従前の行政目的での利用を継続する方策のことです。必要な維持・保全といった資産の管理についても含みます。

(イ) 「活用」

資産の売却処分等（交換を含む）、貸付、他の行政目的への転用（用途変更）といった資産の有効活用に関する方策のことです。

(3) 公共施設マネジメントとの関係

本市では、公共施設マネジメントの取組として、平成27年（2015年）10月に公共施設マネジメントの基本的な方向性を示す「八王子市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、平成29年（2017年）3月に公共施設等の維持管理、大規模修繕、更新などを長期的な視点で総合的かつ計画的に推進する「八王子市公共施設等総合管理計画」を策定しました。この取組によって、公共施設等の再編や転用を推進していくと未利用となる資産の活用が課題となります。

公共施設マネジメントの取組により生み出された未利用資産について、本方針に基づき、効果的に活用を進めていきます。

2 資産利活用の基本方針

この方針の目的を達成するために、市が所有する資産の公共・公益的な本来の目的を踏まえつつ、経営的視点により資産を捉えることで「資産の維持保全」から「資産の利活用」へと職員の意識の転換を図り、新たな財源の確保や維持管理経費を縮減していく必要があります。

そこで、「市が所有する資産を重要な資源として戦略的に管理し、積極的に利活用を図ることで、持続可能な行財政運営を実現すること」を資産利活用の基本方針とし、以下の3つの利活用方法により具体的な利活用を図っていきます。

また、利活用の検討段階では、利活用の対象となる資産を整理したうえで、原則として次のアをイ・ウに優先し検討します。

ア 行政目的での利用

ある行政目的で利用されてきた資産について、従前での利用が時代のニーズに即したもののか検討し、社会情勢の変化等により十分に利用されなくなった場合や、当初の行政目的のままでは将来の利用が見込まれないと判断された場合は、他の行政目的で利用していきます。

なお、従前での利用を継続する場合は、資産の安全性を確保するとともに、維持管理経費の縮減を図ります。

イ 積極的な民間への売却処分等

将来的に市での利用の見込みがなく、行政目的での利用をしない資産については、積極的に民間への売却処分等を進めます。

ただし、将来的に市での利用が見込まれるが当分の間利用されない資産、または、一部分だけが未利用であるために売却処分が困難な資産、まちづくり上で重要な位置にあり手放すと再取得が難しい資産については、引き続き市が普通財産として保有し、貸付など効果的な利活用方法を検討します。

ウ 民間等への貸付による有効活用

売却処分が困難な資産や、次の行政利用までの間未利用となる資産については、これまで公共的、公益的な利用目的での貸付を原則として行っていましたが、今後は民間を含め幅広く貸付を検討し、有効活用を図ります。

3 対象資産の個別整理

実際の資産の利活用にあたっては、資産の種類、所在、形状、立地条件、規模、取得の経緯等の調査を行い、現状に合わせて資産を整理する必要があります。

資産情報の調査結果や、公有財産台帳、固定資産台帳等を基に、建物については、老朽化状況などの情報を整理し、未利用の建物や利用中の建物でも余裕部分がないか洗い出し、リスト化します。

土地については、普通財産と用途廃止予定の行政財産を対象に、財産利用の状態や、活用のしやすさに応じてグループ化します。

リスト化、グループ化し個別整理された資産について、利活用方法を検討・決定します。

<土地のグループ一覧>

グループ A	土地の条件整理が完了しており、すぐに利活用が可能な土地
グループ B	土地の条件整理が不完全であるが、その条件整理が完了すれば利活用が可能と見込まれる土地
グループ C	土地の条件整理が不完全であり、その条件整理に必要な問題が解決していないなど、利活用を図るまでに相当の時間を要すると考えられる土地
グループ D	将来的に行政目的での利活用が見込まれるが、その利活用が始まるまでは、貸付など利活用が可能と考えられる土地
グループ E	現在貸付など利活用中の土地で、当面の間当該利活用を継続していく土地
グループ F	隣接地権者等以外による利用が困難と考えられるが、当該隣接地権者等への売却処分が進むまでは、貸付など利活用が可能な土地
グループ G	狭隘、変形地など隣接地権者等以外による利用が困難であり、市での利活用も不可能なため、当該隣接地権者等への売却処分が進むまで、市で継続保有しなければならない土地
グループ H	様々な条件から利活用が困難であると見込まれ、市で継続保有しなければならない土地

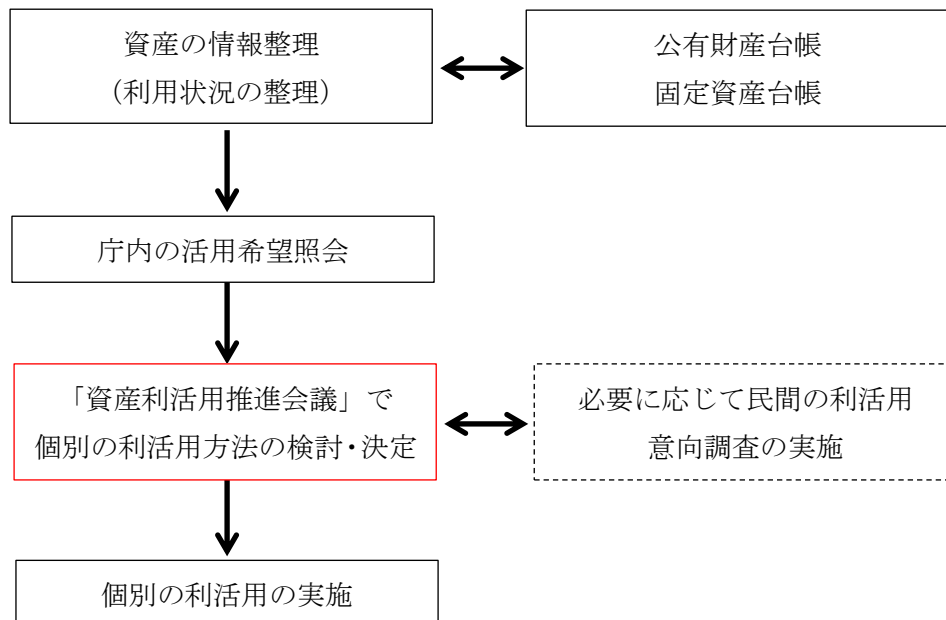
上記、グループ A～H に分類した土地は、条件や利活用計画が変更となった場合には、適宜見直します。

4 利活用方法の検討・決定

個別整理された情報をもとに、利活用方法を検討・決定します。活用については、他の行政目的での活用を優先的に検討するため、庁内での情報周知を図り、活用希望を調査します。他の行政目的での活用希望が無い場合は、資産の利用状況、将来的な市での利用可能性等を考慮したうえで、個別の資産に合わせた最適な方法を検討します。

なお、利活用の検討段階で、効果的なアイデアやノウハウを民間事業者から取り入れることも視野に入れていきます。

新たな利活用までの基本的な流れは次のとおりです。



5 利活用方法の考え方

(1) 売却処分等

資産の売却処分に当たっては、公平、公正で透明性を確保するため、一般競争入札で行います。ただし、公用若しくは公共用又は公益事業により利活用する場合、公共事業の推進に必要な場合、単独利用が困難な場合等、一般競争入札による処分を行うよりも有益である場合は、随意契約による売却処分を行うことができるものとします。

また、本市以外の者が所有する財産で、本市において公用又は公共用に供するに適している財産がある場合には、市にとって有利な価格条件である場合に限り、交換を行うことができるものとします。

(2) 貸付

資産の貸付に当たっては、八王子市公有財産規則の規定により実施します。

これまでは、公用若しくは公共用、又は公益事業による利活用を原則としてきましたが、今後は利用目的を拡大し、民間への貸付も検討していきます。ただし、売却処分同様に公平、公正で透明性を確保するため、貸付先については原則公募などによるものとします。なお、貸付先の選定方法については、一般競争入札方式やプロポーザル方式など、個別の資産に合わせて決定します。

(3) 継続保有する土地の維持保全

法地や狭小であるために単独利用が困難な土地は、売却処分や貸付による利活用が見込めない場合、市で継続保有していくことが想定されます。

こういった土地については、適切な維持保全を行うことで不法占有や不法投棄を防止していきます。

6 方針の推進体制

(1) 情報の一元化

資産の利活用を全庁横断的かつ機動的に取り組むため、利活用に必要な土地及び建物に係る情報を資産管理課が一元化します。

(2) 資産利活用推進会議

土地及び建物の利活用に関する検討を行うため、全庁横断的な検討組織として資産利活用推進会議（以下「推進会議」といいます。）を設置しました。

推進会議では、この方針をもとに、全市的観点から利活用対象資産の具体的な活用方法などについて検討し、資産利活用の全体最適化を図っていきます。