

未利用財産活用に関する提言書

平成20年2月

生駒市行政改革推進委員会
未利用財産活用検討部会

～目 次～

はじめに	1
1 生駒市行政改革推進委員会未利用財産活用検討部会の位置づけ	2
2 市公有財産の利活用における現状と課題	
(1) 生駒市における公有財産の状況	3
(2) 未利用財産の現状と課題	4
3 未利用財産等利活用の検証方法	
(1) 未利用財産等利活用の基本的な考え方	6
(2) 個別未利用財産等の利活用の検討方法について	7
(3) 未利用財産等の調査について	9
(4) 個別未利用財産等の検証方法	14
4 未利用財産等の検証結果	
(1) 未利用地の用途区分による検証結果	16
(2) 貸付状況の検証結果	23
5 今後の対応について	27
(参考) 未利用財産等の売却処分及び貸付の具体的な方法	
おわりに	31

附属資料

1 生駒市行政改革推進委員会設置要綱	33
2 未利用財産活用検討部会委員名簿	35
3 未利用財産活用検討部会検討経過	36
4 調査シート等様式	
①公有財産未利用地調査シート	37
②公有財産低利用地調査シート	38
③公有財産貸付状況等調査シート	39
④公有財産未利用地評価シート	40
5 調査シート一覧	
(1) 公有財産未利用地調査シート No1～No45	43
(2) 公有財産貸付状況等調査シート No1～No43	89

はじめに

市が保有する公有財産は市民全体の貴重な財産であり、適正な維持管理を行うとともに、厳しい財政状況の中にあつて市行政をより効率的に推進していくためには積極的な有効活用が図られなければなりません。未利用財産活用検討部会では、生駒市における未利用財産の管理・処分の現状と課題を明確にし、現況把握のため現地視察も行い、第三者の立場による客観的な視点から、未利用財産について売却・貸付等の可否を個別に検証するとともに、有効活用の方策を検討しました。

ここに、市民共有の財産を適正に管理し、公平・公正で透明性の高い有効利用を図るための基本的な方針及び未利用財産ごとに処分の判断について提言を取りまとめました。

1 生駒市行政改革推進委員会未利用財産活用検討部会の位置づけ

現在の地方財政は、景気の低迷に一部回復基調がみられるものの、市税収入の落ち込みや、国の三位一体改革による地方財政制度の見直しにより地方交付税が減少するなど、大変厳しい状況となっています。

生駒市では、現下の厳しい財政状況等を踏まえ、社会経済情勢に適合した質の高い行政運営の仕組みづくりを進めるため、生駒市行政改革推進委員会を設置し、市民参加による行財政改革を進めています。

また、行政改革大綱アクションプランにおいて公有財産の有効活用が取り組み項目として位置づけられていることから、将来において行政目的を持つ見込みのない未利用地等の公有財産については、売却、貸付等を含めた適正管理と有効活用の実現に向けて取り組むこととしています。

同委員会では専門部会として、本市の公有財産のうち、未利用財産等についての有効活用の方策を検討することで、市民共有の財産を適正に管理し、公平・公正で透明性の高い有効利用の推進を目的とした未利用財産活用検討部会（以下「検討部会」とします。）が設置されました。

この検討部会は学識経験者1名、団体選出委員1名、及び公募による市民委員3名の他、特別に部会専任委員として不動産鑑定士1名の計6名から構成されています。

本検討部会では、限られた行政資源を有効かつ効率的に活用するため、市の公有地で現在有効に活用していない土地について今後の有効活用の可能性を個別財産ごとに検証を行い、売却や貸付等の有効活用の方策についての検証結果を市長に提言することを目的に取りまとめました。生駒市はこの提言を尊重し、平成20年度から処分の実施に向けて活用されることとなります。

2 市公有財産の利活用における現状と課題

(1) 生駒市における公有財産の状況

市が保有する公有財産については、地方自治法第238条（公有財産の範囲及び分類）において、行政財産と普通財産に分類されています。

公用又は公共の用に供するための「行政財産」については、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう直接利用している部局等において維持管理されています。

一方、「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、山林や行政目的の執行のために保有している代替地等があり、直接事業を行っている部局等により維持管理が行われています。普通財産は、公共的な団体の事務所、民間の社会福祉施設などの敷地、地域の集会施設等として貸付して利活用しているものと、公共事業の予定地や事業の代替地として保有しているもの、遊休化して未利用の状況にあるものに区分されます。これらの普通財産は、保育所、幼稚園用地など、本来の目的に使用する計画がないものが多くあり、その活用策の検討が求められている財産になっています。なお、公有財産のうち、法により管理者が別に定められた道路、河川、法定外公共物（里道、水路等）、上水道等特別会計予算財産を除いた市有財産の保有状況を示したものが、表1のとおりとなっています。

【表 1 生駒市公有財産保有状況】

〈平成19年3月末現在 単位：㎡〉

区 分		土 地 (面積)	建 物			
			木 造 (延面積)	非 木 造 (延面積)	合 計	
行 政 財 産	本庁舎	12,838.68	—	16,387.84	16,387.84	
	消防施設	11,587.59	—	5,477.72	5,477.72	
	公	小学校	265,221.93	25.00	77,659.25	77,684.25
		中学校	217,100.82	10.00	53,736.75	53,746.75
	共	幼稚園	49,782.97	17.00	9,834.04	9,851.04
		公民館	5,896.50	531.00	5,840.73	6,371.73
		保育所	20,918.43	10.00	4,541.01	4,551.01
	財 産	児童会館	1,070.00	—	753.76	753.76
		公営住宅	24,346.84	—	6,574.20	6,574.20
		公園	1,474,129.37	552.71	12,628.85	13,181.56
	その他の施設	342,304.53	2,208.73	99,289.30	101,498.03	
	計	2,425,197.66	3,354.44	292,723.45	296,077.89	
普 通 財 産	建物	—	391.44	6,121.01	6,512.45	
	宅地	50,202.58	—	—	—	
	山林	2,732.86	—	—	—	
	雑種地	12,278.10	—	—	—	
	計	65,213.54	391.44	6,121.01	6,512.45	
合 計		2,490,411.20	3,745.88	298,844.46	302,590.34	

(2) 未利用財産の現状と課題

現在、市が保有している未利用財産は、今後も利用計画のない遊休地や山林などの財産と、将来的な公共事業用地として保有している財産、また立地条件や形態により利用が困難な財産など、財産個々によって多種多様な状況となっています。

①現在の未利用地の状況

市が直接利用していない財産には、宅地開発の際に集会所、保育所等の用地として開発業者等から寄付された土地、当面の利用計画はないものの将来的な公共事業用地として保有している土地、事業を実施するための代替地などがあります。これらについては、地域の公共施設用地として自治

会等に貸付しているものもありますが、多くは遊休化して未利用の状況にあります。

②未利用財産の維持管理業務と管理経費

未利用財産であっても、建物の場合は建物共済保険料やセキュリティのための維持管理経費が、土地の場合は草刈などの周辺環境保全のための維持管理経費が必要となっています。

③未利用財産の利活用の可能性

現在の未利用土地等については、立地状況、形態により利活用が困難なものもありますが、住宅地内にあるもので民間宅地などとして活用が想定されるものもあります。また、現在、行政財産として管理している財産の中で将来の具体的な利用計画のないものについては、普通財産への分類替えを行っても問題がない場合等も想定されることから、実際の利用計画がないまま単に市の財産として保有し遊休化させるのではなく、民間への売却や、民間への貸付を行うなど、有効活用に向けた検討が必要となっています。

④公益性、公共性目的に限定した普通財産の貸付

現在の普通財産の貸付は公益性、公共性の理由から営利利用目的の貸付は原則として認めていません。このため利用計画の無い未利用財産は利活用されないまま長期保有となり経常的な維持管理による財政負担が発生する状況となっています。

3 未利用財産等利活用の検証方法

(1) 未利用財産等利活用の基本的な考え方

市の公有財産は市民共有の財産であることから、市が行政目的で公共の福祉のために利用することが最もふさわしいものです。しかし、未利用財産においては、行政目的が喪失し、将来的な利活用計画も定められていない財産や、今後利用計画がありながら、長期にわたって事業着手されていない未利用の財産が数多くあることから、こうした個別財産の利活用方針を定め、貸付や売却処分等により積極的に利活用することで市の財源確保や維持管理経費の軽減を図る必要があります。こうしたことを踏まえ市の未利用財産の今後の利活用の基本的な考え方を整理しました。

①対象となる未利用財産等

- ・利用計画はあるものの、予定している事業が実施されていない土地。
- ・長期にわたり、未利用の状態が続いている土地、建物。
- ・土地開発公社が保有する土地で現在利用計画が決定していない土地。
- ・公共下水道整備に伴う集中浄化槽用地など、将来、用途廃止され未利用財産となることが予想される土地。
- ・現在、財団や任意団体等は無償貸付をしている土地、建物。
- ・市の公有財産であるものの民間等が無断占用している土地。
- ・敷地内の更地や利用頻度の低い駐車場など、その使用目的に比べて有効に使用されていないと思われる低利用地。

②未利用財産等の有効利活用方策

ア 利用予定のある財産の継続保有

将来の利用計画がある場合で、利用する計画が明確になっている財産又は貸付等が適正な管理のもと行われている財産については継続保有とします。

イ 長期的に利用予定のない不用財産の民間等への売却等

将来的に利用計画がない財産、若しくは利用計画がある場合でも長期に渡り計画を実施する予定のない場合や、財産の状況から将来的に保有していく必要がないと判断される財産については、積極的に民間等へ売却することとします。

ウ 民間等への貸付による有効活用

当面の間利用されることがない財産については、公益的・公共的な利用目的に限定せず、幅広く貸付を認め、民間等への積極的な貸付による

財産の有効活用を図ります。

エ 遊休化した低利用地の有効活用

現在、敷地内において更地になっている土地又は使用頻度の低い駐車場等の低利用地については、現況を把握しその使用目的を勘案した上で、現在の使用状況から有効に使用していないと思われるものについて民間等への売却又は貸付等を行います。

オ 現在貸付している普通財産の適正な管理

財団や任意団体に無償貸付している普通財産について、使用状況等を勘案し賃貸料を徴収する必要があると思われるものについては有料貸付を行います。また、財団や任意団体に無償貸付している財産や民間等が無断占有している財産で不適切貸付と判断できる場合は是正等の改善措置を行います。

(2) 個別未利用財産等の利活用の検討方法について

未利用財産について、各所管課への調査シートを配布し現在の利用状況の実態調査を行うとともに、担当部署以外での利用希望調査も行います。調査の結果を書類審査し、必要に応じて担当課ヒアリングや現地視察を実施して個々の財産について将来的な利活用の方策を検討します。

また、財団や任意団体等に貸付している財産又は無断占有されている財産についても調査を行い、貸付が適正な管理のもと行われているか検証します。

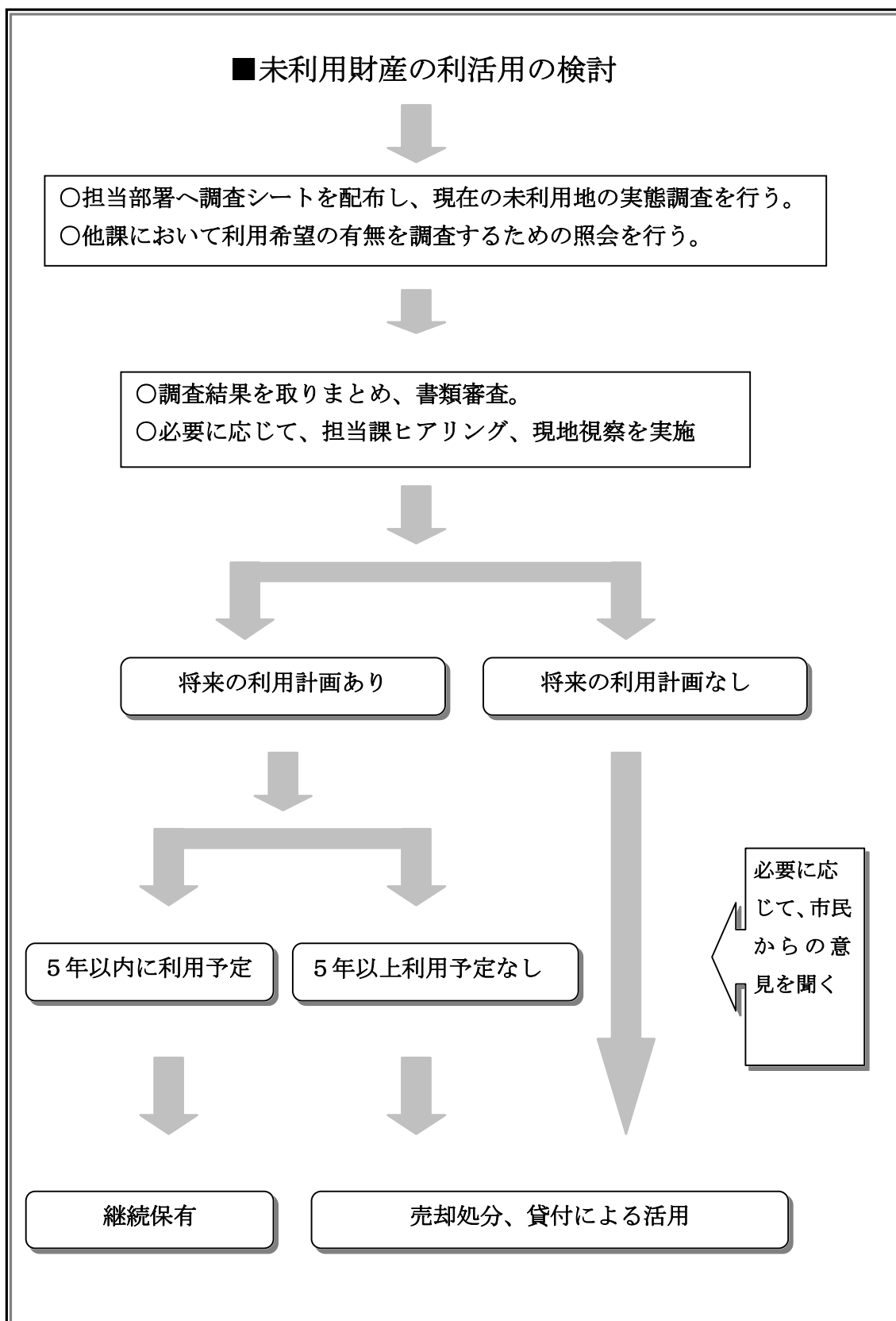
①未利用財産の有効利活用の検証の基準

将来の利用計画の有無によって分類し、利用計画の明確なものは保有を継続するが、利用計画があっても5年以上計画を実施する予定のないもの又は利用計画のないものについては、売却、貸付等の処分を決定します。

■検証の基準

利用計画の有無		利活用内容
利用計画がある	5年以内に利用計画を実施	継続保有
	5年以上実施予定なし	売却、貸付等の措置
利用計画がない		売却、貸付等の措置

■ 未利用財産利活用のフロー



(3) 未利用財産等の調査について

① 担当部署への調査方法

財産の利用状況を把握するため、未利用財産や普通財産で貸付を行っている土地等の調査について庁内の所管部署へ調査シートを配布し、現在の未利用財産及び貸付状況等の実態調査を実施しました。

■調査シートの種類

調査シートは3種類のシートにより調査を実施しました。

未利用財産の調査用として「公有財産未利用地調査シート」、使用目的に比べて有効に活用されていない財産の調査用に「公有財産低利用地調査シート」、財団や任意団体等に貸付している普通財産又は無断占有されている財産の調査用に「公有財産貸付状況等調査シート」により調査を行いました。

■調査シートの内容

各シートの記入内容は、基本情報に加え各シート毎に取得から現在の状況及び今後の利用計画予定について調査をしました。

○公有財産未利用地調査シート記入内容

【基本情報】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 財産名称又は旧用途名 ・ 土地の所在地 ・ 土地面積又は建物床面積 ・ 土地の地目又は建物の構造 	
【取得状況及び現在の状況】	■取得状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得時期 ・ 取得原価 ・ 取得原因 ・ 取得に至った経緯
	■現在の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件（隣接状況等） ・ 土地の利用状況 ・ 用途地域 ・ 境界確定の状況 ・ 年間維持管理費及び内訳
【財産の利用予定】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用計画ありの場合・・・計画内容、時期を記入 ・ 利用計画なしの場合・・・担当課の意見を記入 	

○公有財産低利用地調査シート記入内容

【基本情報】	<ul style="list-style-type: none"> ・財産名称又は旧用途名 ・土地の所在地 ・土地面積又は建物床面積 ・土地の地目又は建物の構造 	
【取得状況及び現在の状況】	■現在の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の利用状況 ・低利用になっている理由 ・年間維持管理費及び内訳
【低利用地の今後の利用予定】	<p>低利用地について、改善又は利用変更の有無</p> <p>改善又は利用変更の予定ありの場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・・・・予定内容、時期を記入 <p>改善又は利用変更の予定なしの場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・・・・理由、意見を記入 	

○公有財産貸付状況等調査シート記入内容

【基本情報】	<ul style="list-style-type: none"> ・財産名称又は旧用途名 ・土地の所在地 ・土地面積又は建物床面積 ・土地の地目又は建物の構造
【貸付、占用状況】	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付時期又は占用が始まった時期 ・貸付又は占用の内容 ・貸付の目的、法的根拠又は占用の経緯 ・貸付の目的 ・法的根拠又は占用の経緯 ・貸付料の有無・用途地域 ・年間維持管理費及び内訳
【財産の利用予定】	・今後の予定により、担当課の意見、検討内容を記入。

■他課への照会について

担当課への調査結果を取りまとめ、所管部署で未利用財産と判断した案件について、他部署での有効活用の可能性を調査するため、有効活用希望の有無について照会を行い庁内の需要を確認しました。

②調査結果について

■公有財産未利用地調査シート

公有財産未利用地調査シートの回答件数は45件で、項目別件数、面積別件数、利用計画予定別件数を集計した結果は下記のとおりです。

○項目別件数

保育所、幼稚園用地として保有箇所が6件、事業代替用地等は7件で、高山竹林園の事業拡大用地、駅前再開発や道路整備に伴う代替地があります。水道関係用地については井戸用地が多くを占めています。

対象地	件数
集会所用地	8件
保育所用地	4件
幼稚園用地	2件
消防用地	1件
事業代替地等	7件
駅前再開発関連代替地等	4件
井戸用地等水道関係用地	13件
その他	6件
合計	45件

○面積別件数

面積が100㎡以上300㎡未満の土地の主なものは、集会所用地、事業代替地があります。300㎡以上500㎡未満の土地の主なものは、集会所用地、富雄自転車預所、街路事業の代替地があります。1000㎡以上の土地の主なものは、保育所用地、幼稚園用地で6件、北消防署用地、高山竹林園拡張事業用地、県営水道受水地築造事業用地です。

対象地	件数
100㎡未満の土地	7件
100㎡以上 300㎡未満の土地	10件
300㎡以上 500㎡未満の土地	10件
500㎡以上 1000㎡未満の土地	6件
1000㎡以上の土地	12件
合計	45件

○利用計画予定別件数

5年以内に利用計画があるのは、集会所の一部、北消防署用地、駅前再開発事業関連、県営水道受水地築造事業用地です。殆どの未利用地については5年以内の利用計画はありません。

対象地	件数
5年以内に利用予定	5件
5年以上利用予定なし	0件
利用計画予定なし	40件
合計	45件

■公有財産貸付状況等調査シート

公有財産貸付状況等調査シートの回答件数は43件でした。

貸付等状況	件数	主な該当施設等
有償で貸付している施設	4件	<ul style="list-style-type: none"> ・生駒警察職員住宅敷地 ・アコールいこまもやい館 ・パティ生駒 ・奈良生駒高速鉄道(株)事務所
無償で貸付している施設	38件	<ul style="list-style-type: none"> ・駐在所敷地 ・保育園敷地 ・特別養護老人ホームや知的障がい者授産施設整備用地などの福祉サービスのための敷地 ・シルバー人材センターの建物 ・セラビーいこま東駐車場 ・公民館分館の廃止に伴う自治会館用の用地及び建物 ・農業用ポンプ施設等
無償で通行許可を出している施設	1件	俵口小学校の敷地の一部
合計	43件	

■公有財産低利用地調査シート

今回の調査では該当がありませんでした。

■他課への照会について

公有財産未利用地調査分について、所管部署での利用計画がない案件については他の部署において有効活用できる場合があるため、利用希望の調査を行った結果。幼稚園用地の利用希望が1件、代替用地の利用希望が1件ありました。

(4) 個別未利用財産等の検証方法

①有効活用の検証の視点

ア 未利用財産を検証する視点

検討部会が検証の対象とした未利用財産は45件で、その保有状況も多種多様に及びました。そのため、有効活用の判断基準を基本として、各担当部署で作成した公有財産未利用地調査シート及び公有財産未利用地評価シートの資料をもとに、個々の財産について、取得の経緯、資産価値、将来的な公共用地としての必要性、売却の可能性など、個々の財産の状況を総合的に判断するとともに、各資料だけでは判断が難しい財産については、現地視察を行い、現状を確認して、各委員の合議により未利用財産の有効活用の方策を検討し、処分内容を「継続保有」「売却処分」「貸付処分」に分類しました。

イ 貸付け状況を検証する視点

財団や任意団体等に貸付している普通財産について、市が貸付をすることが公共性・公益性・公平性の観点から妥当であるか。貸付けが妥当である場合には、無償・有償による貸付方法が妥当であるかを視点に検証を行いました。

②未利用財産の活用に向けた評価について

■公有財産未利用地評価シートの作成

各未利用地について有効活用に向けた評価基準の資料とするため公有財産未利用地評価シートを作成しました。

ア 個別評価

(ア) 担当部署での利用計画状況

- ・5年以内に利用計画を実施するか。
- ・利用計画があるが5年以上実施予定がないか。
- ・将来的に利用計画がないか。

(イ) 他部署での要望

- ・他部署での利用計画があるか。

(ウ) 公共用地としての可能性

- ・今後において有効活用できる用地であるか。
- ・将来的に、有効活用できる可能性があるか。
- ・将来においても、有効活用できないか。

(エ) 売却の可能性

- ・土地面積又は立地条件において資産価値が大きいか。
- ・土地面積又は立地条件については概ね良好であるか。
- ・土地面積が小さい又は立地条件が悪いか。

イ 今後の有効活用のための総合評価

公有財産未利用地調査シートによる現況及び公有財産未利用地評価シートの個別評価を基に、各財産ごとに「継続保有」「売却」「貸付け」に分類。

4 未利用財産等の検証結果

(1) 未利用地の用途区分による検証結果

検証の結果、未利用地の有効活用の方策として、継続保有(A-1～A-3)するもの、売却処分(B-1～B-3)するものに分類しました。検証結果の集計は下記の通りです。

■未利用財産の検証結果

総合評価	処分内容	件数
A-1	継続保有（公共用地として）	11件
A-2	継続保有（自治会へ使用の有無を打診）	8件
A-3	継続保有（売却が不可能なため）	4件
	小計	23件
B-1	売却処分	9件
B-2	売却処分（自治会へ利用方法を打診）	4件
B-3	売却処分（隣接土地所有者へ打診）	9件
	小計	22件
	合計	45件

(区分の説明)

- A-1・・・公共用地として使用するために継続保有する。
- A-2・・・継続保有とし、自治会へ使用の有無を打診する。自治会で使用しないとした場合には市が有効活用について検討する。
- A-3・・・売却が不可能なため継続保有する。
- B-1・・・一般に売却する。
- B-2・・・売却処分としているが、自治会へ利用方法の打診を行い、有効に活用できる場合には継続保有とする。
- B-3・・・該当地に隣接している土地所有者へ打診し売却するが、売却できない場合は、止むを得ず継続保有する。

(自治会への打診について)

自治会での決定は、自治会で総会を開催するなどして自治会員に状況の周知徹底を図った上で、自治会員の合意が得られることを前提とします。

①未利用財産検証結果一覧表

No.	名 称	総合 評価	コメント
1	(仮称)小瀬グリーンタウン集会所用地	A-2	集会所用地は、自治会の集会所建設用地として住宅開発時に業者等から寄付により取得したものであり、原則的に自治会で有効活用に向けた使用方法を検討し、自治会の活性化に利用してもらいたいと考えます。また、維持管理についても自治会内の協働作業として行う必要があると考えます。このことから、各自治会へ有効活用の方法や維持管理の方法について検討を依頼し、検討の結果、自治会で有効活用しない場合のみ、自治会と十分協議の上、市で売却を含めた有効活用について検討すべきであると考えます。また、売却にあたっては、良好な居住環境の保全に十分配慮されなければならないと考えます。
2	(仮称)鹿ノ台南1丁目開発地集会所用地	A-2	
3	(仮称)壱分町第3集会所用地	A-2	
4	(仮称)壱分町第4集会所用地	A-2	
5	(仮称)西白庭台1丁目集会所用地	A-2	自治会館の建設予定があるため、継続保有とします。
6	(仮称)西白庭台3丁目集会所用地	A-2	自治会館の建設予定があるため、継続保有とします。
7	(仮称)萩の台集会所用地	A-2	No 1～4と同じ。
8	(仮称)美鹿の台集会所用地	A-2	
9	(仮称)北大和保育所用地	B-2	市有財産の有効活用及び財源の確保の観点から原則的に売却することが妥当と考えます。その際には、良好な居住環境の保全に十分配慮されなければならないと考えます。しかしながら、保育所用地については住宅開発に伴う寄付により取得したものであり、また有用性も高いため、地域住民の意向を取り入れて有効活用の方策を検討する必要があると考えます。このため、処分方法については原則売却としていますが、地元自治会等と有効活用の可能性について十分協議し、地域住民が有効に利用できる方策が考えられる場合については、売却せずに継続保有し、有効活用に向けた検討を行うことが必要と考えます。
10	(仮称)真弓南保育所用地	B-2	
11	(仮称)喜里が丘保育所用地	B-2	
12	(仮称)萩の台保育所用地	B-2	

13	(仮称) 白庭台幼稚園用地	A-1	懸案となっている北部地域の教育ニーズを視野に入れた利用計画が現在検討中であり、将来的において有効活用の可能性があることから計画が具体化されるまでの間、当面は保有を継続することとしました。
14	(仮称) 萩の台幼稚園用地	A-1	幼稚園用地としての利用計画はないものの、他の部署から給食センター候補地としての利用依頼があったことから、利用計画が具体化するまでの間、当面は保有を継続することとしました。
15	(仮称) 北消防署用地	A-1	該当地は消防団分団の仮設施設や車庫としての利用や、北分署救助訓練施設を設置して救助訓練を行っているなど、消防施設用地として有効に活用されていることから引き続き保有を継続することが妥当と考えます。
16	高山竹林園拡張事業用地	A-1	該当地は高山第2工区内にあり、将来的な計画が不透明な現状では有効活用に向けた処分を行うことが不可能であるため継続して保有せざるをえないと考えます。しかしながら、里山林の整備などに活用できる可能性もあり、利用方法が限られるものの、何らかの有効活用の方法を探る必要があると考えます。
17	高山竹林園拡張事業用地	A-1	
18	高山竹林園拡張事業予定用地	A-1	
19	小平尾中央線改良工事交換用地	A-1	道路のり面としての機能があること、用地の一部に小平尾南少年グラウンドの排水と市道の道路排水を受けている排水設備が設置されていることから、道路管理用地（行政財産）として継続保有が妥当であると考えます。
20	市道菜畑西壱分線代替用地	A-1	現在は菜畑駅前の慢性的な駐輪場不足に対応するため、菜畑駅東臨時自転車置場として利用しています。このため、継続して保有することが妥当であると考えますが、今後については代替用地としてではなく自転車置場として、現在維持管理を行っている部署へ配置換えを行い、適切に財産管理する必要があると考えます。
21	南地区コミュニティ施設事業用地代替用地	B-1	南コミュニティセンター建設の代替地としては使用されず現在に至っています。当初の目的のために使用する予定がないことから売却処分が妥当であると考えます。なお、該当地は都市計画道路元町菜畑線に隣接していることから将来の拡幅工事に備え街路事業課と協議の上、拡幅部分については分筆し、残地を売却するなどの対策が必要であると考えます。

22	街路事業代替用地	B-1	街路事業に伴う代替地として取得したのですが、当初の予定事業は完了しており将来の利用計画がないため、財産の有効活用の観点から売却処分が妥当であると考えます。
23	駅前北口再開発事業代替用地	B-1	駅前北口再開発事業の代替地として取得したのですが、当初の代替地としての目的は終了しており、将来の利用計画がないため、財産の有効活用の観点から売却処分が妥当であると考えます。
24	都市計画道路谷田小明線代替用地	B-1	将来の明確な利用計画がないため、代替地として保有する必要性が低いと考えます。このため、財産の有効活用の観点から売却処分が妥当であると考えます。
25	駅前再開発事業等代替用地	A-1	駅前再開発事業の第3地区に隣接していますが、一部進入路のない状況では個別に売却等の処分を行うことは困難な状況です。駅前再開発時に周辺開発と一体として利用することが可能になるため、当面の間保有することが妥当であると考えます。
26	都市計画道路駅前東線及び駅前西線用地の代替地	B-3	現在は、健民グラウンドののり面保護のため保有していますが、隣接の居住者への売却が可能である場合は売却することが妥当であると考えます。
27	井戸用地	B-3	井戸としての利用計画がないため売却処分が妥当であると考えますが、用地は敷地面積が小さく単独での利用方法が限られることから、広く一般へ売却した場合、周辺環境にそぐわない利用になる恐れがあります。このため、周辺地域の環境を守り地域保全を優先するという観点から隣接する土地所有者への優先的な売却が妥当であると考えます。
28	井戸用地	A-1	隣接する緑地帯への所管替えにより緑地として一体利用ができる場合には、環境保持のため緑地帯として管理することが妥当であると考えます。
29	県営水道受水地築造事業用地	A-1	県営水道の受水地として取得したのですが、県の対応により現在当初計画を実施する必要性がなくなっています。財産の有効活用の観点からは売却処分が妥当であると考えますが、該当地は緑地部分が非常に多く、自然環境保全の観点から緑地保全のため現状を維持することに意義があると考えます。また、将来の工食用資材置き場としての利用計画があるため当面は保有を継続することとしました。
30	乙田簡易水道	B-3	将来の利用計画がなく公共用地として利用できる立地条件ではないため売却することが妥当であると考えますが、該当地は敷地面積が小さく、立地条件から個別に利用することが困難な

			状況であるため、周辺環境保持のため、隣接する土地所有者への優先売却が妥当であると考えます。なお、売却が不可能な場合には継続保有することも止むを得ないと考えます。
31	庄田簡易水道	A-3	将来の利用計画がなく公共用地として利用できる立地条件ではありませんが、該当地は山林内にあり立地条件から売却も難しいと思われるため継続保有も止むを得ないと考えます。
32	傍示簡易水道	B-3	将来の利用計画がなく公共用地として利用できる立地条件ではないため売却することが妥当であると考えますが、該当地は敷地面積が小さく、立地条件から個別に利用することが困難な状況であるため、周辺環境保持のため、隣接する土地所有者への優先売却が妥当であると考えます。なお、売却が不可能な場合には継続保有することも止むを得ないと考えます。
33	生駒自然高原簡易水道	B-3	将来の利用計画はなく、公共用地として利用できる立地条件ではないため売却することが妥当であると考えますが、立地条件から単独利用することが困難な状況であるため、隣接する土地所有者への優先売却が妥当であると考えます。なお、売却が不可能な場合には継続保有することも止むを得ないと考えます。
34	井戸用地	B-3	井戸としての利用計画がないため売却処分が妥当であると考えますが、用地は敷地面積が小さく単独での利用方法が限られることから、広く一般へ売却した場合、周辺環境にそぐわない利用になる恐れがあります。このため、周辺地域の環境を守り地域保全を優先するという観点から隣接する土地所有者への優先的な売却が妥当であると考えます。
35	送水管路用地	A-3	該当地は、有効活用することが困難な立地条件で、売却は難しいと思われしますので、継続保有も止むを得ないと考えます。
36	井戸用地	B-3	井戸としての利用計画がないため売却処分が妥当であると考えますが、用地は敷地面積が小さく単独での利用方法が限られることから、広く一般へ売却した場合、周辺環境にそぐわない利用になる恐れがあります。このため、周辺地域の環境を守り地域保全を優先するという観点から隣接する土地所有者への優先的な売却が妥当であると考えます。
37	井戸用地	A-3	該当地は市街化調整区域内にあり、進入路も狭隘で、単独で利用はできません。さらに、ポンプ施設が設置されており売却が困難なため、継続保有も止むを得ないと考えます。

38	井戸用地	B-3	井戸としての利用計画がないため売却処分が妥当であると考えますが、該当地は市街化調整区域内にあり、進入路も狭隘なため、単独での利用方法が限られます。このことから、広く一般へ売却した場合、周辺環境にそぐわない利用になる恐れがあるため、周辺地域の環境を守り地域保全を優先するという観点から隣接する土地所有者への優先的な売却が妥当であると考えます。
39	井戸用地	B-3	井戸としての利用計画がないため売却処分が妥当であると考えますが、用地は敷地面積が小さく単独での利用方法が限られることから、広く一般へ売却した場合、周辺環境にそぐわない利用になる恐れがあります。このため、周辺地域の環境を守り地域保全を優先するという観点から隣接する土地所有者への優先的な売却が妥当であると考えます。
40	苗木育成地	A-3	該当地は谷地となっており、進入路も確保されておらず、利用は非常に困難な状況です。立地状況からも売却は困難と思われるため継続保有も止むを得ないと考えます。
41	富雄自転車預所	B-1	市外の保有物件でもあり、利用予定もないことから、財産の有効活用の観点から売却処分が妥当であると考えます。
42	田原小学校跡換地物件	B-1	周辺は住宅街で立地条件も良く、資産価値も非常に高いと考えます。該当地は地区計画があり住宅以外の建物の建設が制限されるため、公共用地として保有せず、財産の有効活用の観点からは売却処分が妥当であると考えます。
43	上町地内寄附物件	B-1	周辺地域には北大和住宅地の調整池や緑地帯として生駒市が保有している土地もあり、一体的に管理することも検討しましたが、山林部分については将来的な利用が困難で保有する必要がないため売却処分が妥当であると考えます。
44	生駒市立小平尾南集会所	B-1	該当地への進入路が非常に狭隘なため土地利用が限定されることが予想されます。このため、周辺環境の急激な変化を防ぐという観点から、周辺土地所有者等による一体利用や、周辺住民による利用などを想定した売却方法を検討する必要があると考えます。このことから、隣接する土地所有者や地域住民への優先的な売却が妥当であると考えます。
45	生駒市営北新町住宅跡地	B-1	将来の利用計画がないため、財産の有効活用の観点から売却処分が妥当であると考えます。なお、該当地は敷地の一部が都市計画道路谷田大路線の道路整備予定箇所に含まれており、将来の道路整備工事に備え街路事業課と協議の上、道路整備部分に

			については分筆し、残地を売却するなどの対策が必要であると考えます。
--	--	--	-----------------------------------

(2) 貸付状況の検証結果

現在、市が貸付を行っている財産については、公益性、公共性があり、貸付することには妥当性があると考えます。貸付方法については無償貸付している財産及び有償貸付している財産とも妥当であると考えますが、一部不適切な貸付があり改善が必要です。検証結果の集計は下記の通りです。

■ 貸付状況の検証結果

無償による貸付が妥当である施設等・・・・・・・・・・ 38件 (内、一部改善が必要である貸付事例2件)
有償による貸付が妥当である施設等・・・・・・・・・・ 4件
無償による使用許可を改善する必要がある土地・・・・ 1件

■ 改善を必要とする事例

○特別養護老人ホーム梅寿荘(N0.12)

土地の境界が未確定との理由で契約が締結されないまま無償貸付を行っています。早期に契約を締結するよう改善が必要と考えます。

○自治会への地区集会所としての貸付(N0.19~38)

普通財産として管理し、使用貸借契約も締結しており貸付は妥当であると考えます。しかしながら、市内の集会所は普通財産として管理している場合と、行政財産として管理している場合が見受けられました。本来、自治会集会所はその使用目的から、普通財産での管理が妥当であり、現在、行政財産として管理しているものについては、分類替えを行い普通財産として管理し、使用貸借契約を締結する必要があると考えます。

○俵口小学校の敷地の一部についての通行許可(N0.43)

進入路がないとの理由で協定書により敷地の一部について通行を許可しています。しかしながら、現在、通行だけではなく敷地の一部に営業時の来客の車を駐車させており、何らかの改善策が必要と考えます。改善策については、分筆による売却も検討しましたが、境界確定等の事務が煩雑で売却できないことが予想されます。このため、売却が困難な場合は貸付料又は通行料を徴収することが妥当であると考えます。

①貸付状況等検証結果一覧

No.	名 称	検証結果
1	生駒台駐在所敷地（宅地）	地域の安全確保のための施設であり明確な公共性があることから無償での貸付が妥当であると考えます。
2	高山駐在所敷地（宅地）	
3	警察職員住宅敷地（宅地）	警察職員の官舎として、生駒警察署からの依頼により貸付を行っているもので、有償により貸付しており貸付は妥当と考えます。また、貸付料も妥当な水準であると考えます。
4	いこま保育園敷地（宅地）	要保育児童の健全育成を担う児童福祉施設として、政策的に無償貸付していることから、無償による貸付は妥当であると考えます。
5	生駒保育園敷地（宅地）	
6	はな保育園敷地（宅地）	
7	農作業訓練用地（雑種地）	知的障がい者の自立支援のために使用しており、市の福祉サービスを提供する観点から無償による貸付は妥当であると考えます。
8	知的障がい者授産施設整備事業用地（宅地）	
9	アコールいこまもやい館	知的障がい者の自立支援施設としての利用で、貸付は妥当であると考えます。有償貸付は営利活動を行っていることから妥当であると考えます。なお、貸付料については、福祉サービス提供のための施設であることから、収益性の程度を検証し、利用者の過度の負担にならないよう配慮する必要があると考えます。
10	シルバー人材センター	シルバー人材センターは高齢者の生きがいをづくりや高齢者福祉充実のため営利を目的としない団体として運営していることから、無償による貸付は妥当であると考えます。
11	特別養護老人ホーム延寿	福祉サービス需要に応えるべく特別養護老人ホーム用地として貸付しており、福祉施策の充実のための貸付であり妥当であると考えます。また、現在は、特別養護老人ホーム、ケアハウス及びデイサービスセンター等として地域の福祉サービスの拠点となっていることから無償による貸付が妥当であると考えます。
12	特別養護老人ホーム梅寿荘	<p>【改善が必要】</p> <p>福祉サービス需要に応えるべく特別養護老人ホーム用地として貸付しており、福祉施策の充実のための貸付であり妥当であると考えます。また、現在は、特別養護老人ホーム、ケアハウス及びデイサービスセンター等として地域の福祉サービスの拠点となっていることから無償による貸付が妥当であると考えますが、土地使用貸借契約が締結されておら</p>

		ず、早期に契約を締結されたい。
13	セラビーいこま東駐車場(宅地)	メディカルセンター事業の運営上必要な駐車場として使用で、市の福祉健康施策のための使用であり、無償での貸付が妥当であると考えます。
14	パティいこま(再開発第2地区仮設店舗)	駅前再開発事業により移転し、一時的な仮設店舗で営業しているため、現在の有償での貸付は妥当であると考えます。
15	生駒駅前北口再開発事業関連賃貸建物(プレミエメゾン内)	保有財産の有効活用の観点から事務所として貸付しており貸付は妥当であると考えます。また、貸付料についても、鑑定書により算出しており妥当な水準であると考えます。
16	花のまちづくりセンター用地	保有財産の有効活用の観点から水道局から市への貸付として使用しています。公共施設用地として使用していることから無償での貸付は妥当であると考えます。
17	北地区コミュニティセンター隣接地	〃
18	北地区コミュニティ施設用地	〃
19	俵口町自治会館(宅地)	自治会集会所は、地域の拠点となる施設として公共性があることから無償での貸付は妥当であると考えます。
20	大北自治会館(宅地)	〃
21	松美台自治会館(宅地)	〃
22	東生駒南自治会館(宅地)	〃
23	庄田自治会館(宅地)	〃
24	湯船自治会館(宅地)	〃
25	菜畑自治会館(宅地)	〃
26	あすか野自治会館(宅地)	〃
27	桜ヶ丘自治会館(宅地)	〃
28	壺分町東自治会館(宅地)	〃
29	南小平尾自治会館(宅地)	〃
30	萩の台住宅地自治会館(宅地)	〃
31	喜里が丘自治会館(宅地)	〃
32	さつき台集会所(宅地)	〃
33	萩の台自治会館	〃
34	大瀬自治会館	〃
35	鹿畑南中集会所	〃

36	北新町会館	〃
37	鹿畑自治会館	〃
38	本町地内公共用地（宅地）	〃
39	萩の台第4緑地跡（宅地）	自治会の緊急用土木資材置き場としての利用で、災害時に対応する施設として無償貸付が妥当であると考えます。
40	井戸用地	水道局では井戸用地として現在も使用しており、水源確保のための用地として、無償貸付が妥当であると考えます。
41	鹿畑地区農業用ポンプ室用地（雑種地）	地区農業維持のための施設に使用しており、公共的な必要性が認められることから無償貸付が妥当であると考えます。
42	壱分町地内揚水施設（雑種地）	〃
43	俵口小学校の敷地の一部	<p>【改善が必要】</p> <p>進入路がないため通行許可を出していますが、敷地の一部に営業時の来客の車を駐車させており、何らかの改善策が必要と考えます。改善策については、分筆による売却も検討しましたが、境界確定等の事務が煩雑で売却できないことが予想されます。このため、売却が困難な場合は貸付料又は通行料を徴収することが妥当であると考えます。</p>

5 今後の対応について

今後は、新たに用途廃止を決定した公有財産が未利用財産となることを抑制するため、未利用財産の活用の基本的な考え方に基づいて、定期的な見直しが必要と考えます。

今回、継続保有として判断した財産についても、現在、有効活用されているものや、今後の公共用地としての利用計画が予定されているため継続保有としていますが、今後、用途廃止や計画の変更等で公共用地としての使用目的が終了した場合には、個々財産の状況を総合的に検討し、広く民間等への売却や貸付により有効活用に向けた取組みが必要であると考えます。

(参考) 未利用財産等の売却処分及び貸付の具体的な方法

売却処分、売払価格や売却条件等、売却の方法を検討しましたので、参考としてください。

(1) 売却処分

① 処分の方法

財産の売却については、公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とします。売却方法についてはインターネットを利用した公売なども検討し、幅広く入札に参加する環境を整える必要があると考えます。しかし、公共的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因など、広く一般に対する売却とはせずに、特定のものに対して売却することが公正で、有益な場合もあることから、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却を行うことができるものとします。

ア 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。

イ その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

ウ 公共団体が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

エ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替地を必要とするとき。

オ 自治会組織が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

カ 次に掲げる特別の縁故者があるとき。

- (ア) 寄付された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付者（相続人その他の包括継承人を含む）に売り払うとき。
- (イ) 譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その譲渡者（相続人その他の包括継承人を含む）に売払うとき。
- (ウ) 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。
- (エ) 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売払うとき。
- (オ) 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接面街路が狭いため単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、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所有者に又は隣接地に賃借権等を有する者に売払うとき。
- (カ) 当該土地の面積が隣接地の面積より小さい土地を、隣接地の所有者又は賃借権等を有する者に売払うとき。

※上記条件に該当する随意契約可能な未利用地は、都市計画道路駅前東線及び駅前西線用地の代替地、井戸用地、簡易水道用地、小平尾南集会所用地があります。

②売払価格

売払価格については、下記の通り原則鑑定書による価格を基準として売却するものとします。なお、鑑定に要する費用が売却価格を上回ると予想される場合は、例外として鑑定以外の方法で求めた価格とします。

ア 原則

鑑定書による価格を基準として入札に適正な額を最低入札価格として入札を実施します。

イ 例外

売却価格が低額な場合は、売却費用の軽減を図る観点から鑑定によらず、個々の財産の立地条件等を総合的に検討した上で、簡易な査定等の方法により、適正な価格を決定するものとします。

③その他の要件

売却に際しては、風営法等公序良俗に反さないこと、都市計画法等の法令等を遵守すること、及び売却後の土地利用は環境面に配慮するとと

もに、道路幅員など周辺街区との整合性を図ること等の売却条件や、状況に応じて必要な特約を付するものとします。

■ 主な未利用地の売却見込み額等

売却処分となった財産の内、B-3（隣接土地所有者へ打診）を除いた未利用地について、相続税の路線価を参考に売却見込み額を算出しました。

また、売却により維持管理費が不用となることから、年間維持管理経費の削減額も算出しました。

総合評価	名称	相続税路線価 (円/㎡)	面積 (㎡)	売却見込み額 (円)	年間維持管理費削減額 (円)
B-2	(仮称) 北大和保育所用地	99,000	1,686.49	166,962,510	108,272
	(仮称) 真弓南保育所用地	84,000	2,895.77	243,244,680	185,870
	(仮称) 喜里が丘保育所用地	70,000	2,689.29	188,250,300	330,152
	(仮称) 萩の台保育所用地	72,000	1,948.99	140,327,280	125,125
	小計(4件)		9,220.54	738,784,770	749,419
B-1	南地区コミュニティ施設事業用地代替用地	93,000	413.21	38,428,530	0
	街路事業代替用地	45,000	373.00	16,785,000	40,000
	駅前北口再開発事業代替用地	68,000	187.38	12,741,840	24,011
	都市計画道路谷田小明線代替用地	97,000	346.49	33,609,530	21,400
	富雄自転車預所	77,000	306.78	23,622,060	55,843
	田原小学校跡換地物件	67,000	582.25	39,010,750	74,728
	上町地内寄付物件(山林)		1,739.14		0
	生駒市立小平尾南集会所	31,000	360.33	11,170,230	12,840
	生駒市営北新町住宅跡地	73,000	500.00	36,500,000	70,394
小計(9件)		4,808.58	211,867,940	299,216	
合計(13件)			14,029.12	950,652,710	1,048,635

※上町地内寄付物件(山林)は市街化調整区域のため売却見込み額を算出していません。

(2) 貸付による活用

①貸付の対象財産と対象者

市が保有すべき財産で、当面の間、利用予定の無い財産については、活用の考え方にに基づき、貸付により有効活用を図るものとします。なお、貸付にあたっては、原則として公共団体等が公益性・公共性のある目的で利用する場合、又は民間であっても特に必要と認めた場合に限って貸付決定を行ってきましたが、今後は、貸付可能財産を公表するなどにより、公平・公正な申し込みの機会を確保することで、貸付用途目的を限定せずに、営利目的など幅広く貸付ができるものとします。

②貸付料

貸付料の算定にあたっては、鑑定価格によるものとします。

おわりに

未利用財産は当初の目的を終了したものの将来需要の可能性という大儀のもと、資産として有効活用する方策が検討されず、長期にわたって放置されている場合が多く見受けられました。現在の財政状況では新規事業による活用も難しいため、具体的な有効活用の計画ができず所謂塩漬けとなっています。

しかしながら、生駒市が保有する未利用地は、市民の貴重な財産であり、市民福祉の向上や市の発展のために有効活用されなければなりません、また税収が伸びない現在の状況を考慮すれば、厳しい財政状況を克服するための財源として活かす観点から、あるいは、まちづくりの観点から、売却等の処分により生じた資金を求められる新たな行政サービスに有効活用することが重要です。

未利用財産活用検討部会では、現在の未利用地の立地状況や取得の経緯、また今後の利用計画を参考とし、有効活用に向けての方策を決定しました。

今後は、未利用地をまちづくりに有効活用するという観点から、住みよい住宅都市として必要な施設に関する情報収集に努め、新たな未利用地の発生を防ぐ観点から、実現の見込みのない計画、必要性の低い計画を厳しく精査し、事業化が担保されない土地の購入については厳しく抑制するなど、財産の適正な管理を行うとともに、決定した方策に沿って未利用地の有効活用に積極的に取り組まれる事を期待して提言の結びとします。

