

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



新たな施策への挑戦と発信による都市ブランド力の向上 環境の保全 市民共創・地域連携の推進 行財政経営の推進

福島市公有財産最適化基本方針

平成 31 年 4 月策定

令和 2 年 4 月改訂

令和 3 年 11 月改訂



福島市財産マネジメント推進課

1. 策定の背景

(1) 社会構造等の急速な変化への対応

本市をはじめ地方自治体は少子化による急速な人口減少と高齢化という、これまで経験のない社会構造の変化に対応しなければならない。学校の統廃合が進む一方で、医療・介護等のニーズが増加する他、様々な課題に直面することが予想される。

(2) 公共施設等総合管理計画の策定

社会構造等の急速な変化は税収の減少や義務的経費の増加を招くことが予想され、本市においても平成 29 年 2 月に福島市公共施設等総合管理計画を策定し、公共施設等の適切な保有と維持管理等に関する基本的な考え方を示した。

今後、計画的に公共施設の統合・複合化・廃止などの再編を進めることにより、用途廃止となる土地・建物も増えていくこととなるが、これをすべて保有し続けることは極めて困難な状況である。

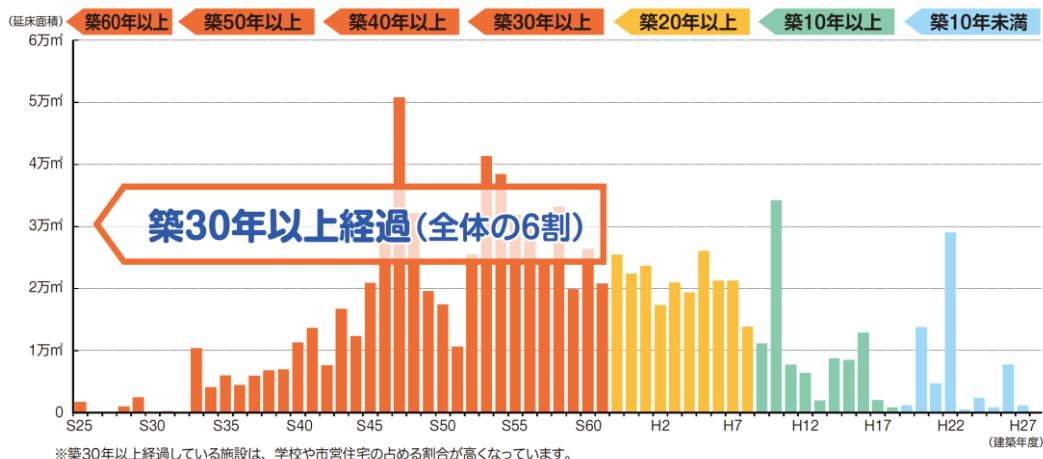
令和 2 年度には、総合管理計画に基づき、公共施設のデータを一元管理・共有化する公共施設マネジメントシステムを導入し、公共施設の運営・利用状況等の情報に加え点検、維持管理のコスト情報等の把握、評価を行い、適切な総量の見直しに向けた推進を図ることとした。

(3) 将来世代への引継ぎ

公有財産は市民の税により取得し、負託されている貴重な財産であることを踏まえ、市民と行政の双方にとって最適な量と質を維持し将来世代に引き継ぐことにより、将来に渡って持続可能な市民サービスの維持・充実を図るとともに市民ニーズの変化等の新たな課題に柔軟に対応する必要がある。

【福島市公共施設等総合管理計画】

◎公共施設の建築年度別整備状況



2. 公有財産最適化基本方針の位置付け及び対象範囲

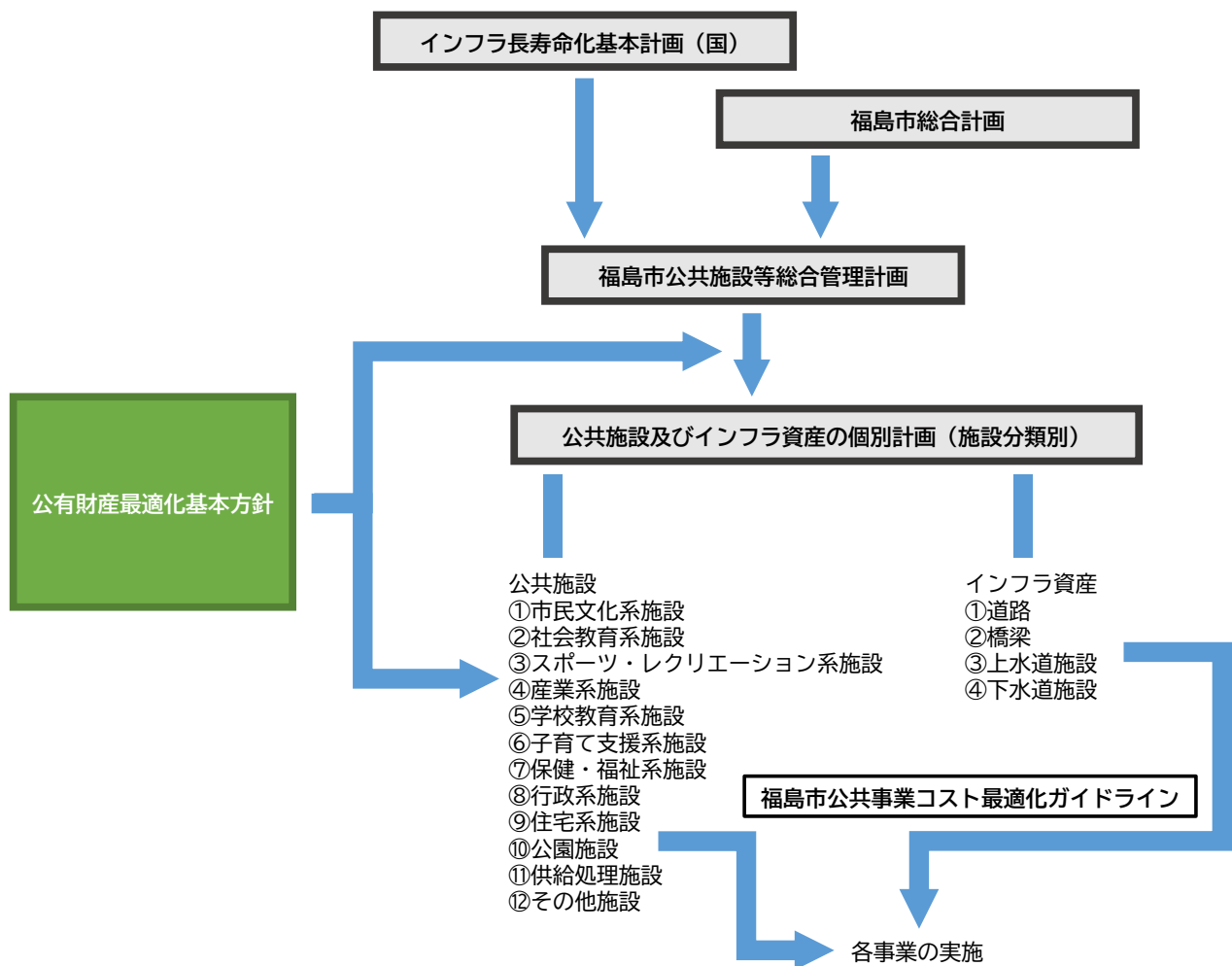
(1) 位置付け

本基本方針は、公有財産の適正な利活用及び福島市公共施設等総合管理計画に基づく全庁的な公共施設のマネジメント（統合、複合化、転換）を推進する「多角的な視点からの見直し」「必要な機能の選択」を検討するための方針とする。

(2) 対象範囲

公有財産のうち、統合、複合化、転換を検討する公共施設、用途を廃止する行政財産（道路、河川、上下水道施設のインフラ資産を除く）の土地・建物及び用途を廃止する行政財産と併せて検討すべき土地・建物を対象とする。

【図表】 公有財産最適化基本方針の位置づけ



3. 公有財産の現状（平成 30 年 3 月 31 日現在「財産に関する調書」より）

(1) 公有財産の定義

地方自治法第 238 条第 3 項の規定により分類される行政財産と普通財産

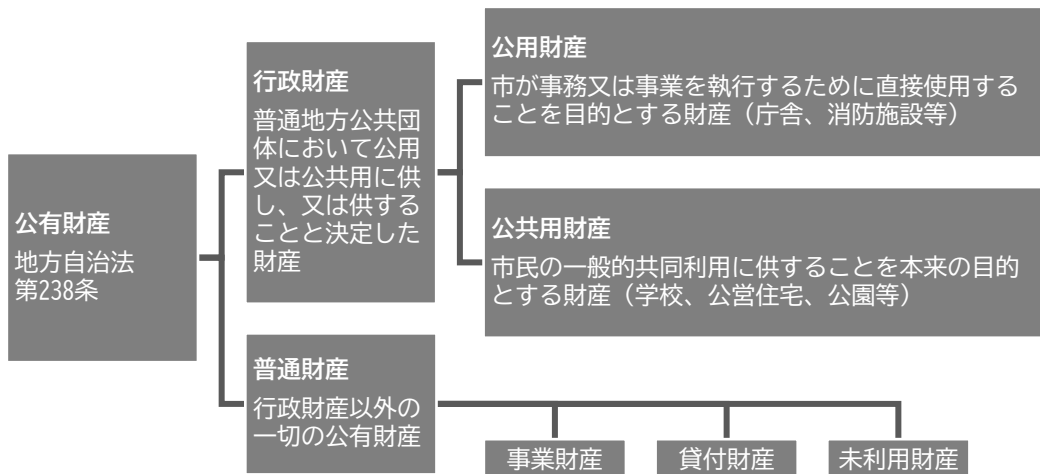
(2) 行政財産

- ・ 土地（地積） 9,811,207 m² （ 981ha ）
- ・ 建物（延床面積） 972,112 m²

(3) 普通財産

- ・ 土地（地積） 17,829,564 m² （ 1,782ha ）
- ・ 建物（延床面積） 1,862 m²

【図表】地方自治法上の財産の区分



【図表】「財産に関する調書」の総括（財産の保有状況）

単位：m²

区分			土地（地積）	建物（延床面積）	
行政財産	公用財産	行政機関	庁舎	80,957	42,346
		その他の行政機関	消防施設	48,983	16,595
			その他の施設	508,104	58,595
	公共用財産	学校	1,636,087	377,149	
		公営住宅	348,153	238,349	
		公園	2,546,791	5,046	
		その他の施設	4,642,128	234,028	
計			9,811,207	972,112	
普通財産	一般（事業財産、未利用財産）		山林	14,647,719	-
			原野	2,475,160	-
			その他の施設	549,380	725
	貸付財産			157,304	1,137
	計			17,829,564	1,862
合計			27,640,772	973,974	

4. 公有財産の最適化における基本原則

公有財産の最適化の基本原則は、福島市公共施設等総合管理計画の考え方を踏まえ以下のとおりとする。

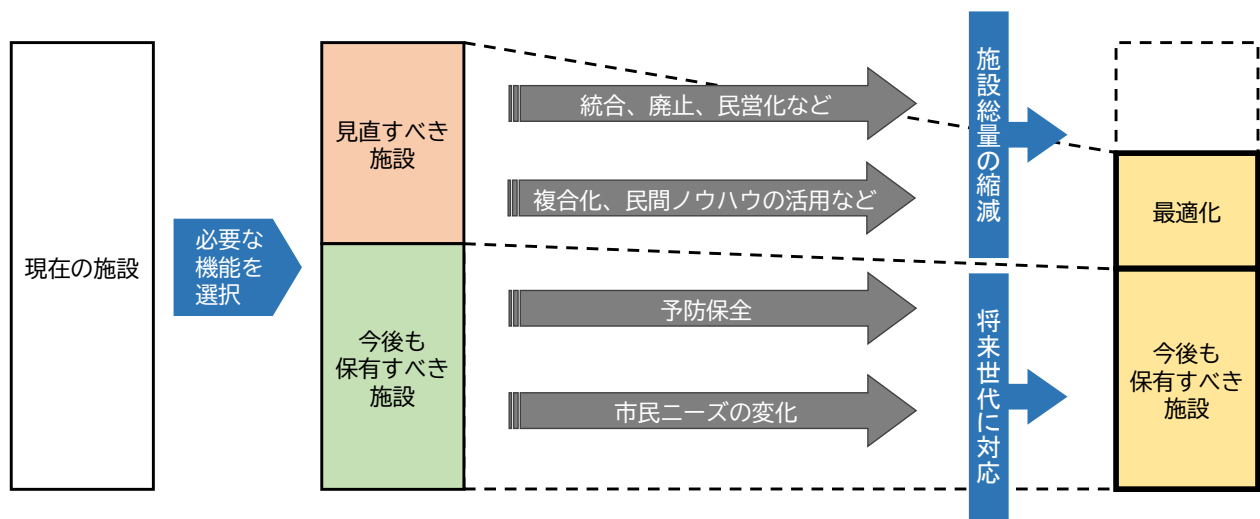
最適な量

- ・ 将来世代へ過大な負担を残さないための施設総量の縮減（維持管理費用、ライフサイクルコストの縮減、平準化を含む）
- ・ 市民サービスの維持・充実に資するための財産の保有
- ・ 将来世代が市民ニーズの変化に柔軟に対応できるための財産の保有

最適な質

- ・ 公共施設の用地として相応しい財産の保有（必要な機能の選択）
- ・ 公有財産における安全性の確保

【図表】「福島市公共施設等総合管理計画」の展開イメージ



◎施設の集約と利用の効率化

複合化

《異なる機能》を一つの施設に集約（施設規模や数を縮小）

統合

《同じ機能》を一つの施設に集約（施設規模や数を縮小）

転換・転用

余剰施設の機能を取りやめ、異なる他の機能を導入

5. 土地・建物の検討基準

土地・建物の利用方針を検討する基準として以下の考えを用いる。

(1) 建物の利用方針判断基準

福島市公共施設等総合管理計画（個別計画）の一次評価をベースとし、老朽化比率、耐震化対応状況等による建物性能評価で判断

(2) 土地の利用方針判断基準

資産価値と公共性・将来の有用性に関する評価により判断

- ・ 資産価値 資産の市場価値を評価
- ・ 公共性・将来の有用性 公共施設の用地として相応しい土地であるかを評価

【図表】建物性能評価

◎評価項目ごとの評価点数の平均点により判断「評価Ⅰ（優）～評価Ⅲ（劣）」

評価Ⅰ、Ⅱ 利用（集約・複合化を検討（大規模改修を含む）、売却検討

評価Ⅲ 原則解体

建物性能評価	
Ⅰ（利用、売却検討）	下記評価点数の平均点が2.0点未満
Ⅱ（利用、売却検討）	下記評価点数の平均点が2.0点以上2.6点未満
Ⅲ（原則解体）	下記評価点数の平均点が2.6点以上

建物性能評価		評価点数			備考
評価項目	評価尺度	3点	2点	1点	
①老朽化比率	減価償却累計額 ／取得価額	70%超	50%以上 70%未満	50%未満	標準的耐用年数ではなく減価償却令上の耐用年数をもとに算出
②劣化状況	外部調査等における劣化状況の有無	あり (緊急、重大な毀損ありのいずれか)	あり (緊急、重大な毀損のいずれでもない)	なし	点検・診断結果に基づく客観的な評価を採用する
③耐震対応	耐震性向上の課題の有無	未対応	－	対応済み	新耐震基準の適合性による判定とする
④緊急度合	緊急性を分類して評価	法令等による要請	－	なし	法令等による要請には既存不適格建築物での黙示的要請や国の技術的助言も含む
⑤避難所指定	避難所指定の有無	あり (その他避難所)/なし	－	あり (優先的開設避難所)	災害時に施設の利用が制限される財産的制約に着目し、建物性能評価に位置付け

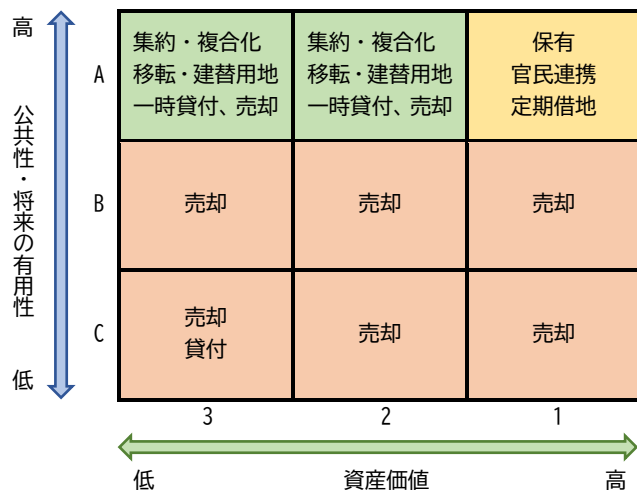
【図表】土地に関する評価（マトリクス図）

◎資産価値

評価尺度の指標により判断「評価1（高）～評価3（低）」

◎公共性・将来の有用性

評価項目ごとの評価点数の平均点により判断「評価A（高）～評価C（低）」



資産価値	
1	下記評価指標が100%以上のもの
2	下記評価指標が30%以上100%未満のもの
3	下記評価指標が30%未満のもの
公共性・将来の有用性	
A	下記評価点数の平均点が1.6点未満
B	下記評価点数の平均点が1.6点以上2.4点未満
C	下記評価点数の平均点が2.4点以上

資産価値		評価指標			備考
評価項目	評価尺度	3点	2点	1点	
①固定資産税評価額	固定資産税評価額 ÷ 0.7 / 公示地価平均	30%未満	30%以上 100%未満	100%以上	
公共性・将来の有用性		評価点数			備考
評価項目	評価尺度	3点	2点	1点	
①区画の規模	敷地面積 / 近年整備された公共施設の敷地面積平均 (約9,800㎡)	50%未満	50%以上 100%未満	100%以上	将来、公共施設用地として利用する場合に必要な敷地面積の評価
②区画形状	敷地周辺距離の縦横比 (長辺 / 短辺)	3以上	2以上3未満	2未満	敷地の間口と奥行き比率を評価
③立地性	立地適正化計画及び都市計画区域の状況	調整区域及び都市計画区域外	市街化区域に含まれている	立地適正化計画における都市機能区域に含まれている。	
④幹線道路への接道状況	前面道路の幅員	6m未満	6m以上 9m未満	9m以上	幹線道路への接道状況の評価
⑤アクセス性	最寄の公共交通機関からの距離	10分以上 (800m以上)	5分以上 10分未満 (400m～ 800m未満)	5分未満 (400m未満)	公共交通機関によるアクセスの可否
⑥周辺の公共施設の状況	延床面積6,000㎡以上の公共施設に隣接(800m以内)している。	なし	—	あり	周辺施設の建て替え及び一体利用に関する評価
⑦防災拠点性	土砂災害警戒区域及び浸水想定区域に含まれていない。	含まれている	—	含まれていない	公共施設用地としての防災拠点性評価

6. 用途廃止後の土地・建物の利用等に関する基本方針

土地・建物の利用方針を検討する基準として以下の考えを用いる。

方針1

- ・用途を廃止する土地・建物は、原則として当初の役割を終えたものであるため、利活用を前提とせずゼロベースから多角的な検討を行う。

【多角的な検討のために必要な視点】

- ・総合計画に基づく総合的な視点による方針の調整
- ・公共施設等総合管理計画に基づく施設総量の縮減、未利用財産の処分
- ・経営的な視点による公有財産の活用
- ・財政計画に基づく利活用方針の確認
- ・都市計画を踏まえた公共施設の機能や土地利用方針の確認
(都市マスタープラン、立地適正化計画、地区計画、用途地域等)
- ・地域課題の解決

方針2

- ・資産価値と公共性・将来の有用性の検討を行う。

方針3

- ・公共性・将来性並びに資産価値が低い資産で、市及び民間での利用が見込めず、売却もできない場合は貸付も検討する。この場合の資産の維持経費は借主の負担とする。

方針4

- ・老朽化が著しい建物については、解体等により安全性の確保を図ることを優先的に検討する。

方針5

- ・用途の廃止を市民（地域・利用者等）へ説明する際には、併せて廃止後の土地・建物の利用又は処分等の方針案を基に市民と協議することを原則とする。

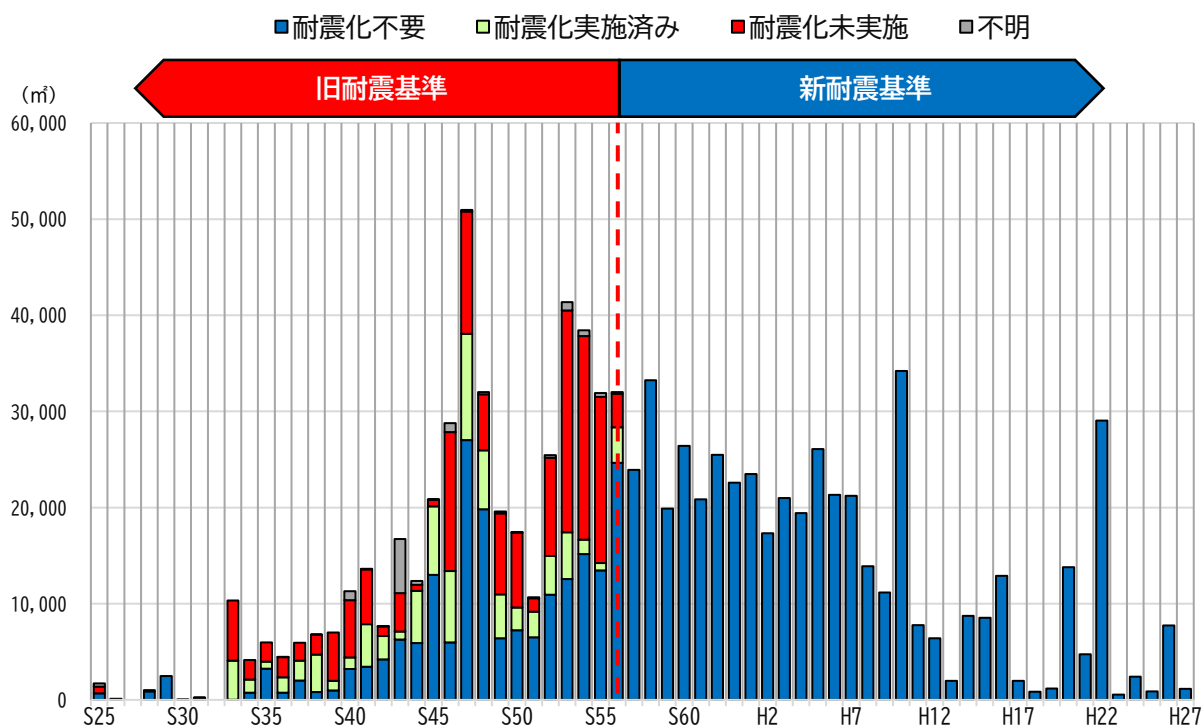
【図表】「福島市公共施設等総合管理計画」の計画期間と目標



◎目標 公共施設（建物）

今後40年間で必要となる更新維持費用の10%縮減

【図表】「福島市公共施設等総合管理計画」における耐震化の状況（建築年度別）



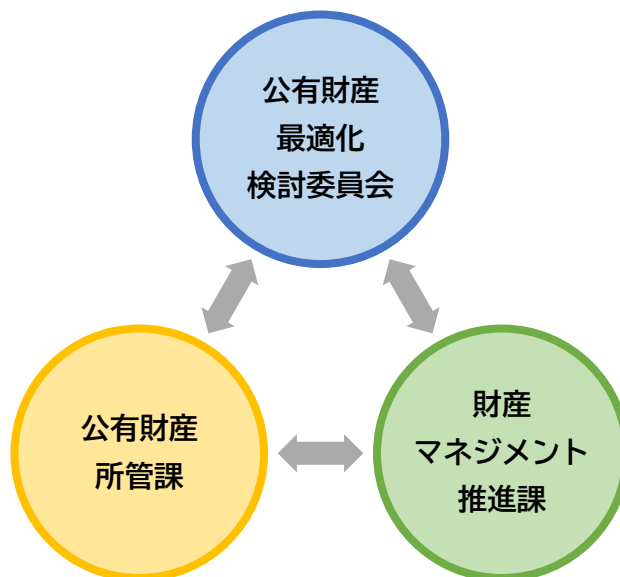
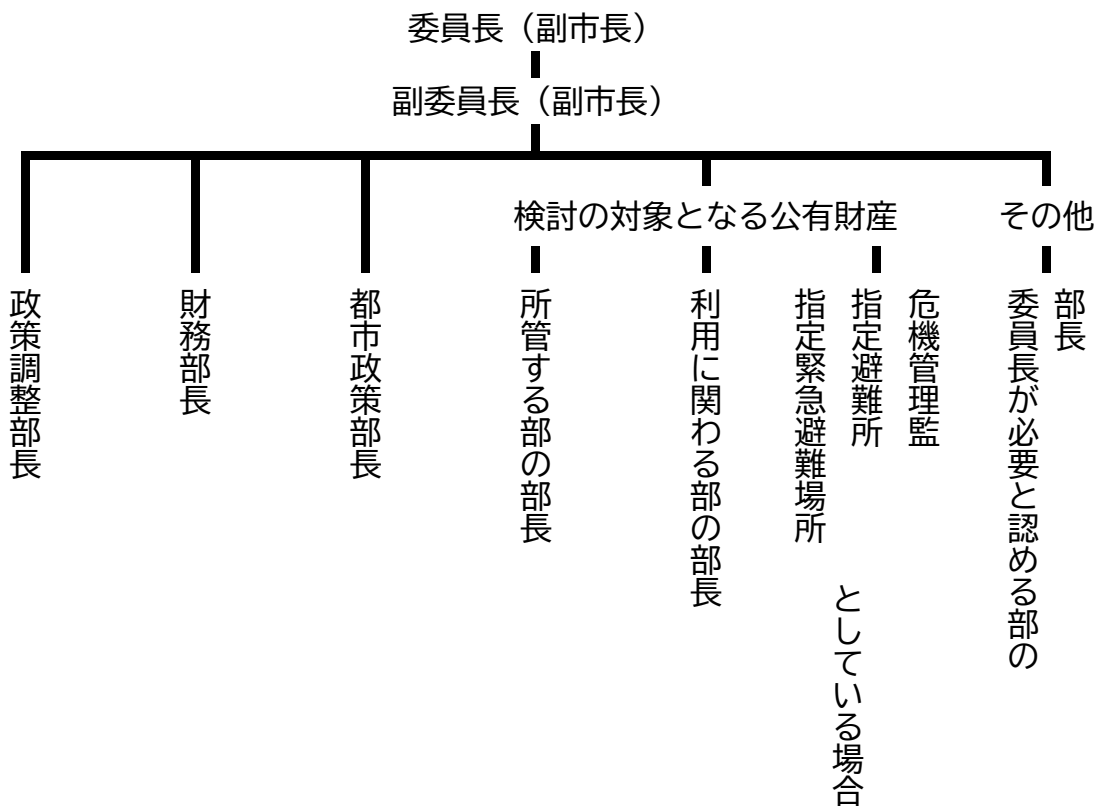
◎資産価値と公共性・将来の有用性の検討

市が新たな用途で利用する場合	市が利用しない場合
<p>①事業の緊急性等を考慮し、真に必要な事業とする。</p> <p>②福島市公共施設等総合管理計画の個別計画を踏まえ、中長期的な視点で、周辺施設の建て替えに伴う転用や類似施設の統合・複合化等を含め検討する。</p>	<p>①公共性・将来の有用性が低い資産については、総量の縮減及び売却収入・税収確保のため積極的に売却を検討する。</p> <p>②公共性・将来の有用性の高い資産については、定期借地や一時貸付等により維持管理費の低減を図りながら将来世代へ引き継ぐことを検討する。</p> <p>③地域課題の解決（医療・介護・福祉施設、認定子ども園等）を考慮する必要がある場合、民間活力による整備を促すため、民間との対話（サウンディング型市場調査）の実施や公募による売却等を検討する。</p>

7. 検討の体制

公有財産の最適化に関する方針の検討と決定については、「福島市公有財産最適化検討委員会」で行う。

【図表】福島市公有財産最適化検討委員会の体制図



8. 検討の流れ

(1) 事前検討

地域への説明・協議に先立ち、用途廃止後の土地・建物の利用又は処分等の方針案を作成する。

(2) 地域への説明・協議

方針案を基に、地域への説明と協議を行い、市民と共に考え合意形成を図る。

(3) 最終方針案決定

地域からの意見や協議内容を踏まえ、最終方針（案）を作成し、必要に応じて再度地域への説明・協議を行い、最終方針を決定する。

◎多様な活用手法の導入

手法	内容
一般競争入札	有資格参加者を対象として入札を行い売却する方法
条件付一般競争入札	用途等の条件を付して入札を行い売却する方法
提案公募売却	公募による応募者からの活用対する事業提案を審査し、優秀提案者を選定したうえで売却する方法
通常の貸付	一定期間貸付を行うこと。 長期の場合は、原則3年毎に契約更新が必要となる。 普通財産だけでなく行政財産の余剰空間についても貸付が可能。
定期借地権設定	10年以上の長期にわたり、土地の貸付を行う方法。 期間満了とともに土地が返還される。 公正証書の作成が必要。
サウンディング型市場調査	事業者との意見交換等を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査。

【図表】福島市公有財産最適化検討委員会の検討フロー図

