

# 市有財産を有効活用するための基本方針

平成19年12月

川崎市財政局

# 目 次

	ページ
はじめに	・・・ 1
第 1 章 市有財産を有効活用するための基本目標	
1 有効活用するための 2 つの目標	・・・ 2
2 目標を達成するための 4 つの柱	・・・ 2
3 2 つの目標、4 つの柱を実現するために	・・・ 3
4 市有財産の有効活用による効果	・・・ 4
(1) 本市の行財政への貢献	
(2) 市民サービス、地域ニーズへの対応	
第 2 章 基本方針に基づく取組み	
1 有効活用の範囲	・・・ 5
2 活用可能財産を掘り起こしてから活用するまでの流れ	・・・ 6
3 中・長期的な取組	・・・ 7
(1) 市全体の取組	
(2) 財政局の取組	
第 3 章 取り組む活用策	
1 具体的活用策	・・・ 8
(1) 庁内活用	
(2) 売却	
(3) 貸付（使用許可を含む）	
(4) 地元・市民等の主体的な活動又は市と協働による活用	
(5) 市有財産を媒体として広告や撮影などの業務による活用	
2 重点的活用策	・・・ 15
(1) 庁舎等の駐車場を有料化	
(2) 飲料等自動販売機の設置を貸付けに転換	
(3) ネーミングライツの導入	

## はじめに

少子高齢化の進行や、経済におけるゆるやかな回復基調により、本市におきましても、まちづくりに対する発想の転換が求められてきました。川崎という都市で生活する市民に、これまで同様又はこれまで以上の水準の市民サービスを提供していくためには、長期間にわたって持続可能な都市の運営システムが必要となっています。

本市ではこのような社会情勢に対応すべく、総合計画「川崎再生フロンティアプラン」を策定してまちづくりの方向性を示すと共に、「行財政改革プラン」により、限られた財源や資源を最大限に活用しながら、効率的で効果的な行財政制度の確立に取り組んでおります。

財政局ではこれらの計画に基づき、未利用となった市有財産（土地・建物）の民間への売却や貸付けにより財源の確保において一定の成果をあげてきました。この取組みをさらに拡大するとともに、効率的で効果的な行財政制度を確立するためには、全庁をあげてさらに財産の運用や利活用を進めなければなりません。

そこで、市有財産の有効活用が進み、より効率的・効果的な行財政制度の確立に役立つよう、市有財産の有効活用に向けた基本的な方針を示すこととしました。

これまでの発想や枠にとらわれない視点で生み出した土地・空間・施設を地域との連携などに配慮しながら活用し、確保した財源は市民サービスの拡充に役立てていきたいと考えています。

## 第1章 市有財産を有効活用するための基本目標

### 1 有効活用するための2つの目標

今後の市政運営においては、持続可能な財政基盤の確立が重要な課題となりますので、初めに財源の確保を目標として掲げ、次にさまざまな手法を駆使して、市有財産（「土地・建物等」をいう。）が持つ可能性を最大限に引き出すような有効活用を推進することを、第2の目標としました。

**I 持続可能な市の財政基盤としての継続的・安定的な財源確保**

**II 持てる能力を最大限生かした市有財産の有効利用・有効活用の推進**

### 2 目標を達成するための4つの柱

2つの目標を達成するため、次の4つの柱を設定し、市の取組みに対する姿勢、方向性を示しました。

**I 市民サービスの向上と財源を確保するため、未利用や余裕の市有財産を有効に使う**

**II 広告関連事業を始めとした、新たな活用策への取組みを行う**

**III 地域ニーズや市民との協働などに配慮した活用を推進する**

**IV 利用度を評価するなど、資産運用の面から市有財産の潜在力を引き出す**

未利用や余裕の市有財産は、市民サービスの向上と財源を確保するため、さまざまな検討を加え、既存の考えにとらわれることなく、さまざまな活用策にも取り組み、最大の効果を引き出すような活用策を策定していきます。

次に地域のニーズや市民との協働により、地域内の土地等の市有財産を有効に活用するなど、各局、区及び地域が連携して推進していきます。

また、市の施設はすでに一定の利活用は図られていますが、資産の運用という点に着目すると、まだまだ大きな潜在力を有していると考えられます。そこでこの潜在力を最大限引き出すための仕組みを作ります。

### 3 2つの目標、4つの柱の実現に向けて

市有財産の有効活用を推進していくために本市では、全ての市有財産を利活用するとともに、平成19年3月に施行された改正自治法における余裕という概念に当てはまる土地や建物も、費用対効果の検証を踏まえて、積極的に活用していきます。

また、市の財産が持っている本来の行政目的は、最優先で確保されなければなりません。効率的・効果的な利用をさらに進めていきますが、行政目的を阻害するような使用や行為などに対しては厳正に対処し、適正管理を徹底します。

次に、活用による収入は、市民サービスの拡充に役立てるための財源とすることで、目的を明確にします。

このためには、活用から得る財源が新たな事業を支えて、地域の活性化や市民サービスの向上に結びつくという循環の仕組みを成立させるため、活用可能な財産を見出す又は、生み出すという意識を育てることが重要になります。

その過程にあっては、各局・区の事業残地等で活用可能な財産の管理手法や活用の主体や、活用による収入を事業用財源として充当できる仕組みを各局、区と連携しながら検討していきます。

## 4 市有財産の有効活用による効果

### (1) 本市の行財政への貢献

市有財産の有効活用を推進していきますと、以下のとおり財政面、施設管理面での効果が期待できます。

- ① 市政運営を支えるための安定的な歳入確保
- ② 財産管理に要する人件費や除草などの経費の節減
- ③ 不法に占拠されるなどの保全に関するリスクの低減

### (2) 市民サービス、地域ニーズへの対応

生み出された財源は、特定財源として、市民サービスの向上や地域のニーズに応える事業に役立てることができます。

## 第 2 章 基本方針に基づく取組み

### 1 有効活用の範囲

本市が市有財産の有効活用として取り組む範囲ですが、原則として低未利用な土地・建物は所有しないという方針で、次のような土地・建物等の利活用を図ります。

- ① 川崎再生フロンティアプラン実行計画・行財政改革プランの推進により、活用が可能となった土地・建物
- ② 事業残地、廃道・廃水路等事業跡地
- ③ 各局・区が保有する財産で使用目的が設定されていない土地・建物
- ④ 行政財産の中で、余裕のある部分とされた土地・建物（部屋も含む）
- ⑤ 広告事業の媒体として利用できる土地・建物等

本市では市の全ての事業に対する点検を通じて、使い方や配置を見直し、総合計画や行財政改革プランなどに反映させてきましたが、その基本は、市民サービスの向上のために、市が所有する土地や建物を効率的・効果的に使うことにありました。

このような配置の変更や組織の統廃合、事業計画の見直しを図ったことにより生み出された土地や建物を効果的に活用していくことがまず考えられます。

事業残地や、廃道・廃水路等事業跡地などは、売却・貸付けを原則に進めるほかに、ボランティアなどによる道路美化、花壇維持などの活用策を構築します。

次に、平成 19 年 3 月に施行された地方自治法の改正により、行政財産の中で使わなくなった部分や一定期間使わないことが明確になった部分は、余裕施設として活用することができるようになりましたので、活用に向けた制度面の整備、活用策の策定などを行い実施していきます。

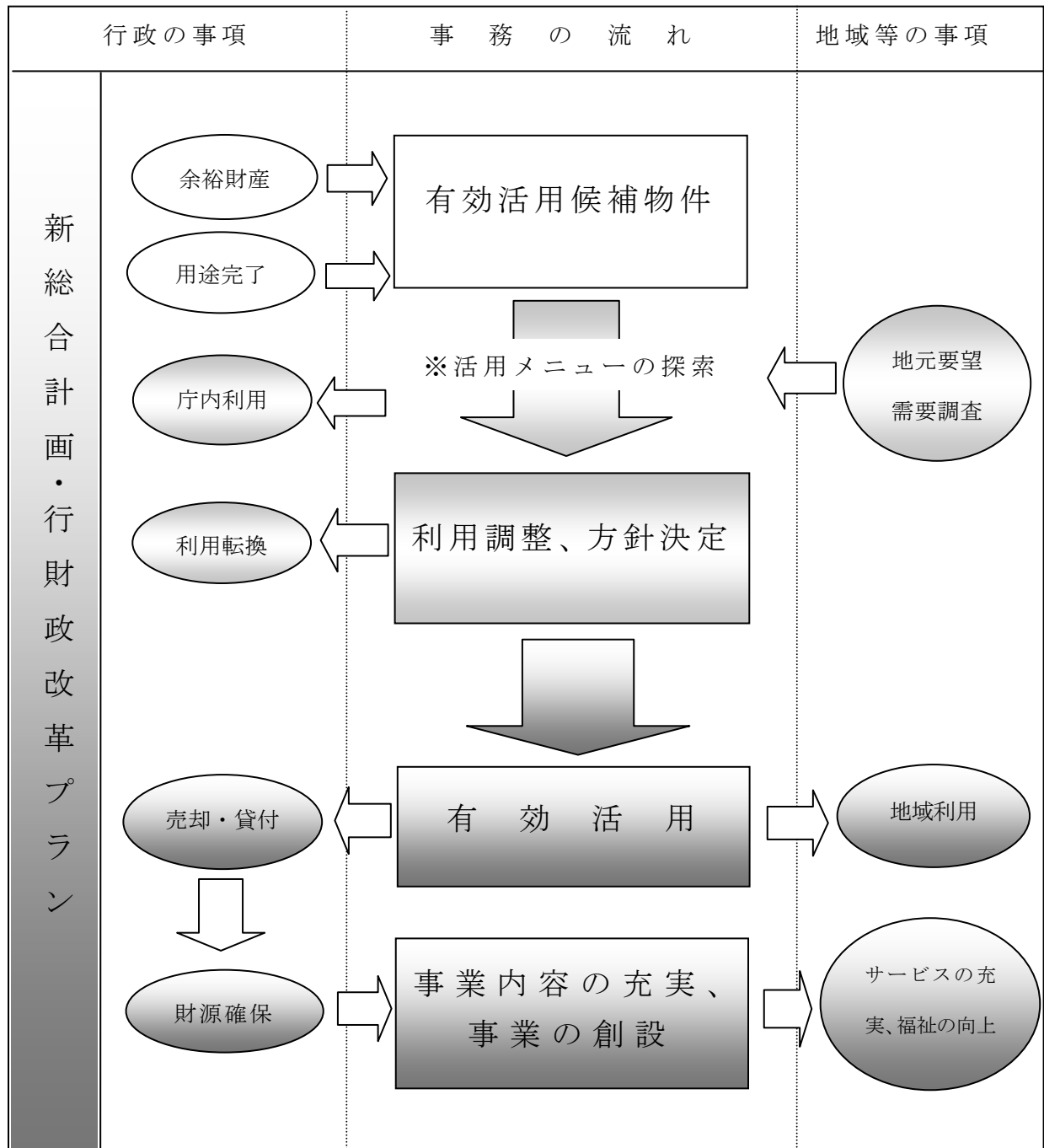
また、市の財産（土地や建物の外、ホームページのバナー広告なども含む。）を媒体とした広告事業にも、本市のイメージアップを意識しつつ、積極的に取り組んでいきます。メニューは多岐にわたりますが、使用許可、貸付けなどの手法を効果的に駆使して効果を上げていきます。

## 2 活用可能財産を見出してから活用するまでの流れ

活用可能財産の掘り起しから活用するまでの基本的な流れを示しました。

なお、改正自治法における余裕財産の把握の仕方を始め、余裕財産を活用するための条件や基準、貸付契約にいたる手順、さらには方針決定までの組織的対応などについては、ガイドラインとして別途定めます。

(図2) 市有財産有効活用における全体的な流れ



### 3 中・長期的な取組

#### (1) 市全体の取組

「市有財産の有効活用」について中・長期的な観点からは、市の施設の適正配置や統廃合、さらには建替えや改築の計画・実行などの取り組みが大きな要因を占めてくると思われまます。蓄積した有効活用のさまざまな手法を駆使しながら効果的で財政負担の少ない方法を選択するとともに、庁内の連携だけでなく、地域や民間事業者などにも参加していただいて、より機能的な施設の充実とサービスの向上を目指します。

#### (2) 財政局の取り組み

これまで財政局は、財産の適正管理に主眼を置いた業務を行ってまいりましたが、今後は財産の取得目的や取得規模の検討段階から、有効活用という視点で決定過程に積極的にかかわり、さまざまな活用策の提案を行ってまいります。

また、各局・区が所管・管理している普通財産である土地や建物で、使用目的が明確になっていないものや事業開始時期までに一定期間が見込まれるものは、原則として財政局の所管とし、有効活用を促進するための整理をします。その後、個別案件ごとに関係局や区と連携しつつ、自ら処分・活用などを進めるとともに、収入の還元先などを明らかにしながら各局・区による利活用に関する支援事務を行ってまいります。

事業残地、廃道路・廃水路の処理についても、関係局・区と連携しながら普通財産の処理と並行して再評価を行い、活用可能な状態にした上で、活用実施を行います。市有財産に対する不法占拠などの事態が発生した場合には、関係局・区と協議しながら対応策を検討してまいります。

これらの物件を短期間で利活用状態にもっていくことは人的にも時間的にも難しいと思えますので、組織的・制度的な整理も行いながら中・長期的に取り組まますが、そのつど実施計画等を策定し、対策を講じてまいります。

さらに資産価値と事業評価を組み合わせた総合的な事務事業の点検を実施し、中・長期的なスパンで有効活用が可能な物件を把握し、事業計画、事業展開の基礎としてまいります。

## 第3章 取り組む活用策

### 1 具体的活用策

#### (1) 庁内活用

地方財政法第8条の「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」という基本的考え方により、引き続き行政目的を充足させるために、財産の効率的、効果的な活用を推進していきます。

一方で、行政目的を阻害するような使用や行為などに対しては、厳正に対処していきます。

#### (2) 売却

市の土地・建物で用途が完了するなどし、利用転換などにより庁内での利用等が見込めない場合には、これまで同様売却により処分することを原則にし、財源の確保に努めることとします。

売却の方針が決定された土地・建物は、それぞれの性格・条件に合わせ、制度・基準に則り、今後も効率的に処理していきます。

#### 【売却の手法と種類】

- ① 競争入札による売却
- ② 公募提案方式による売却
- ③ 事業残地等の隣接地主等への随意契約による売却
- ④ 廃道路、廃水路等の払下げ申請に基づく随意契約による売却
- ⑤ 代替地事務処理要領に基づく事業協力者への処分
- ⑥ 既存貸付等を受けている借地権利者に対する随意契約による売却

### (3) 貸付け（使用許可を含む）

事業計画の完了・変更等により、一定期間利用する見込みのない土地や建物を民間に貸し付けて収益を上げるもので、安定的な収入が確保できますので、物件ごとの形状・規模を精査し、有効な貸付メニューを選択して収入を確保していきます。

また、地方自治法の一部改正により、敷地や建物に余裕のある場合には、全体は行政財産であっても、一部を貸し付けることが可能となりましたのでさらに活用の範囲を拡大していきます。

貸付けに関しては、内容、期間によりさまざまな種類があり、権利にも違いがありますので、効果的な貸付方法を選択して、有効活用を図ります。

#### 【種類と契約方法等】

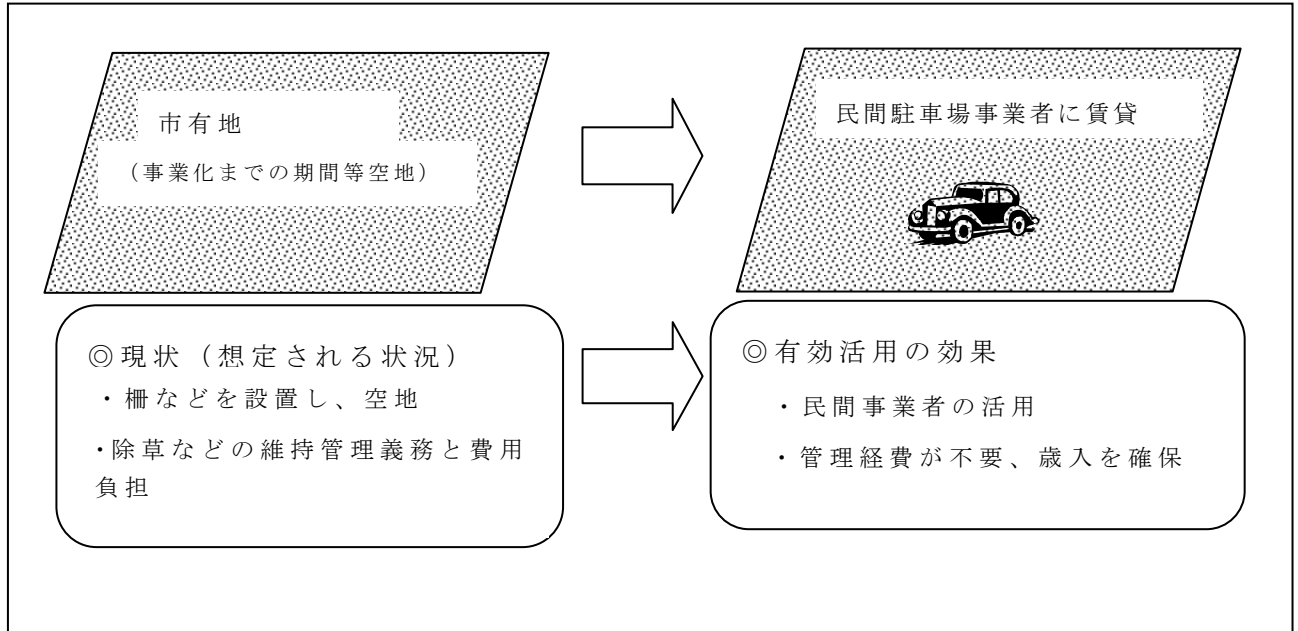
- ① 事業用定期借地権付貸付け（10年～20年）
- ② 事業開始までの限られた期間での貸付け
- ③ 資材置場、モデルルーム等の短期貸付け、使用許可
- ④ 一般定期借地権付貸付け（50年以上）、普通借地（30年）

貸付けは、競争、公募提案方式などにより、市にとって最も条件の良い相手と契約を締結しますが、本来の目的に十分配慮するなど、市の財産であるという前提を踏まえ、事業者等には履行条件などを付すこととします。

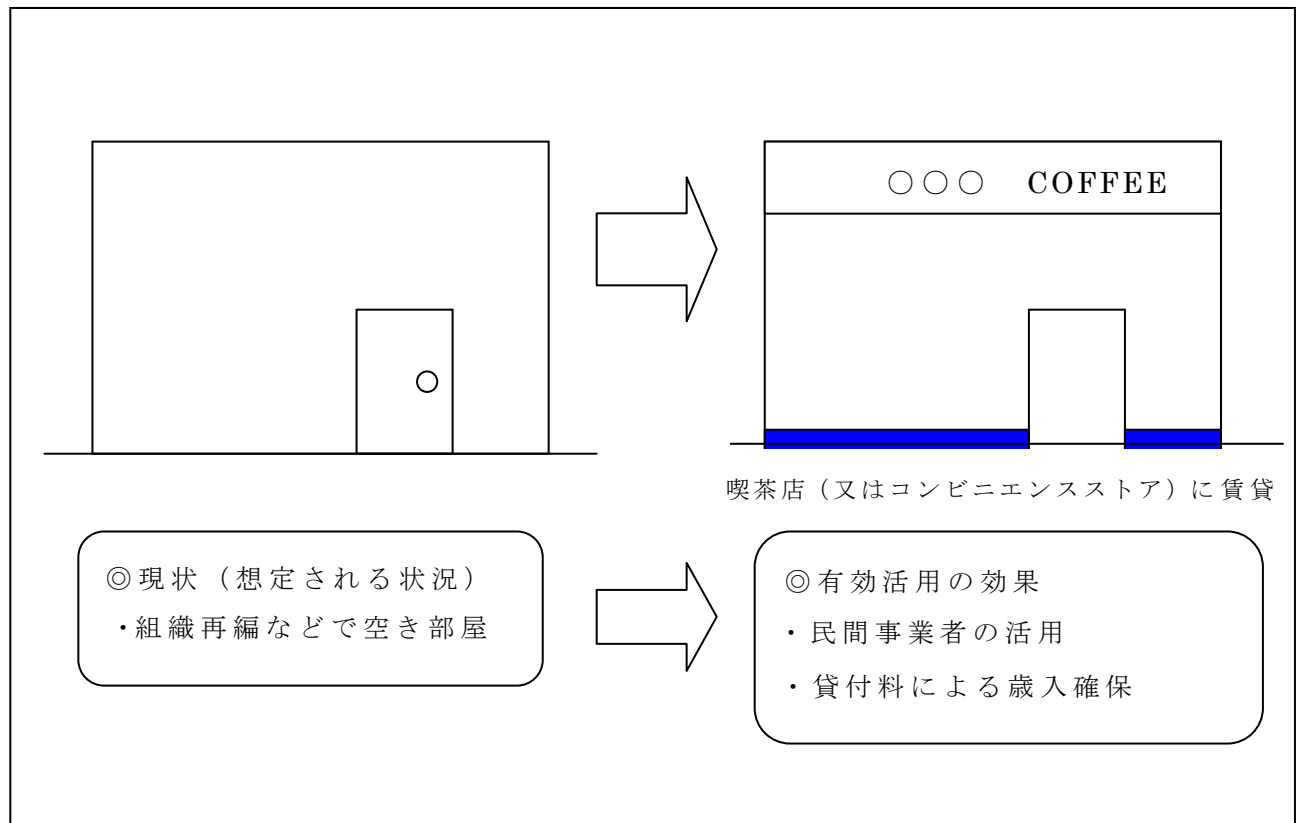
各局・区が活用主体となる場合には、契約にいたるまでの事務に関して、財政局が積極的に支援していきます。

◎ 貸付けの例

(図3) 駐車場としての土地の貸付け



(図4) 施設内の空き部屋



#### (4) 地域等の主体的な活動又は市と協働による活用

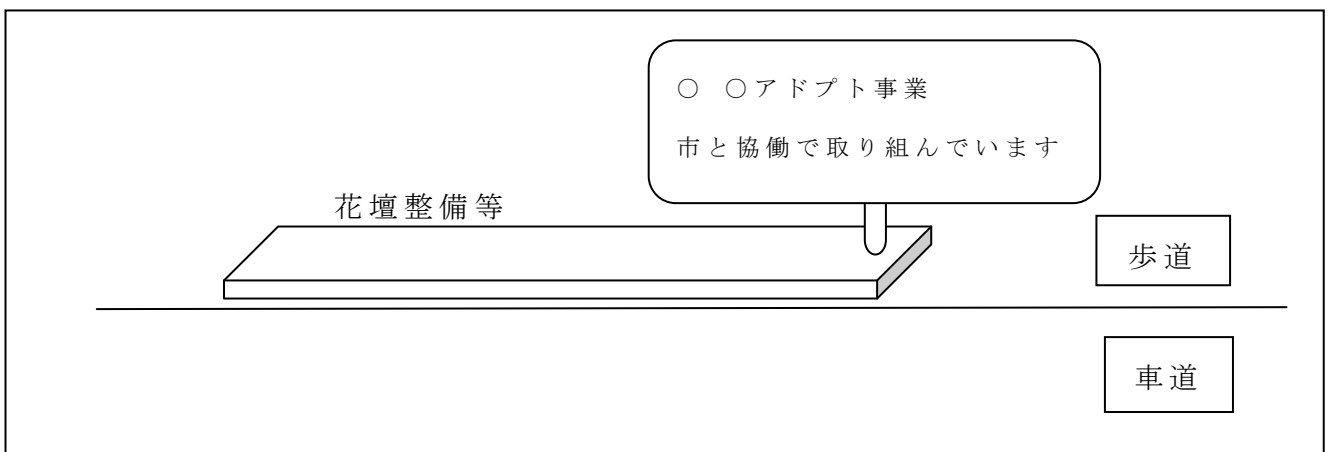
未利用になっている土地や、建物の一部を地域等の活動のために一定期間貸し付けたり、使用を許可することにより、行政目的に支障のない範囲で活用できる仕組みとともに、将来における行政目的を阻害することのないような仕組みを作ります。

地域等による活用策の提案や利用希望を募ることができるよう、利用可能な物件の情報を提供していきます。

##### 【活用例】

- ① ボランティアによる植栽空間、アドプト事業など
- ② 非営利団体による、市民活動での利用、防災機具置場など
- ③ 地元運営等によるスポーツ広場など

(図5) アドプト事業のイメージ



※ アドプト事業：市と地域住民などが協定を結び、それぞれの役割に基づき道路や河川の維持活動等の事業を行うもので、アドプトには養子という意味があります。

(図6) 地域等への情報提供の例

**【市の未利用地が御利用いただけます】**

川崎市が所有する土地で、地域のまちづくりや市民の交流の場として広く活用していただけるものを選定しました。皆様の御利用をお待ちしております。

- 1 **利用の目的**：地域のまちづくりや住民の皆様が交流を図る場等として
- 2 **利用料金**：原則として有償となります。(利用用途により異なります。)
- 3 **利用対象者**：原則的に地域の団体が対象となります。
- 4 **利用期間**：原則として3年以内。
- 5 **主な活用例**：□ 地域の花壇、菜園 □ 地域の防災器具置場 □ その他、
- 6 **利用の対象となる土地**：インターネットや区役所の窓口でリストが御覧になれます。
- 7 **御利用に関する相談窓口**：財政局管財課等
- 8 **御利用に関する申込み先**：各財産所管課

※インターネット上のリスト・イメージ

番号	所在地	面積 (㎡)	用途地域	地目	リンク	備考
1	○区○○	△△	○○	△△	写真等詳細資料	
2						
3						

## (5) 市有財産を媒体として広告や撮影などの業務に活用

市有財産の有効活用を進める上で、市有財産を媒体として広告や撮影などの業務に活用することも大きなウェイトを占めてきます。広報印刷物やホームページのバナー広告など既に実績を上げているものがありますので、これらは引き続き、川崎市のイメージを大切にしながら活用を図っていきます。

この事業は、貸付事業と重複する部分がありますが、広告という特別な業態に関する事業として位置付け、基本的な事業の進め方を示した上で、各局・区と財政局が連携して事業を推進していくこととします。

### 【種類と契約の方法、収入の方法等】

#### ① 壁面広告

- ・ 屋外・屋内の掲示広告
- ・ 既存の懸垂幕施設の枠貸し

#### ② 広報印刷物への広告掲載

- ・ 広報印刷物への広告掲載
- ・ ホームページのバナー広告

#### ③ ロケーションに関する施設提供（フィルム・コミッション）

- ・ 情報提供と市の関与の範囲を整理した要綱を整備し運用

#### ④ 広告入り玄関マット

- ・ 使用許可の基準を統一し、庁舎への導入拡大

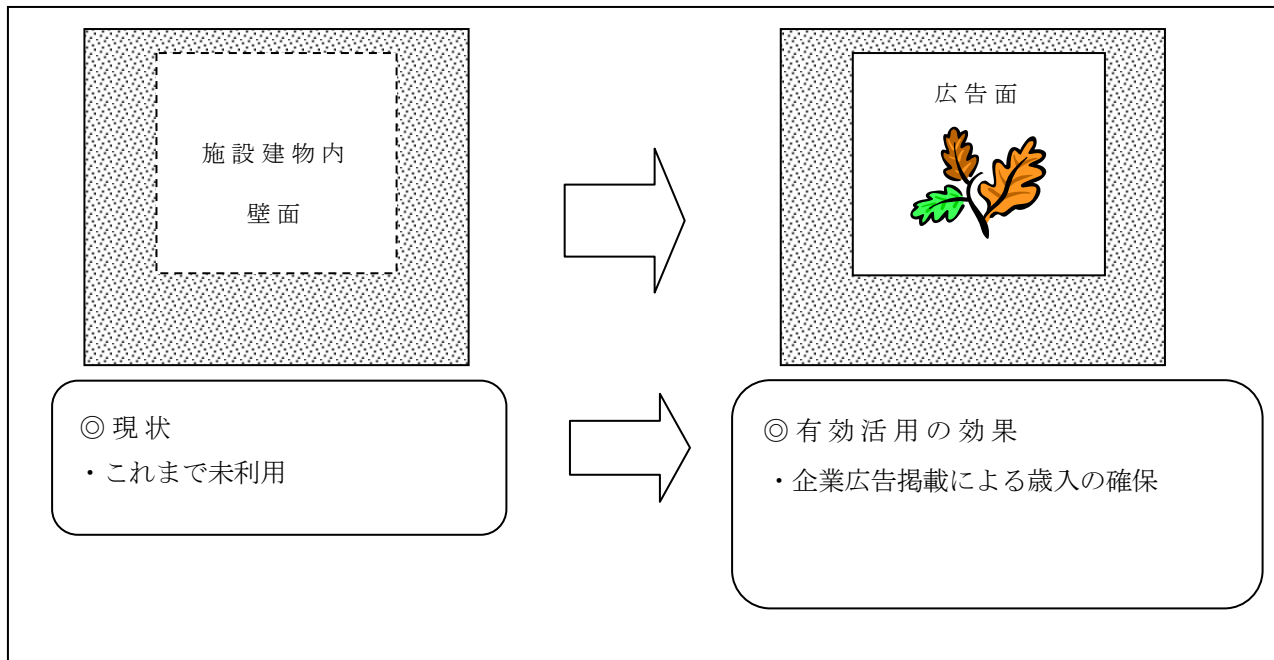
#### ⑤ 野立て看板

- ・ 単独では施設設置が成り立たないような土地で、幹線道路や鉄道に接しているような物件について設置を検討
- ・ 屋外広告物条例や建築基準法などの規制を遵守しながら実施

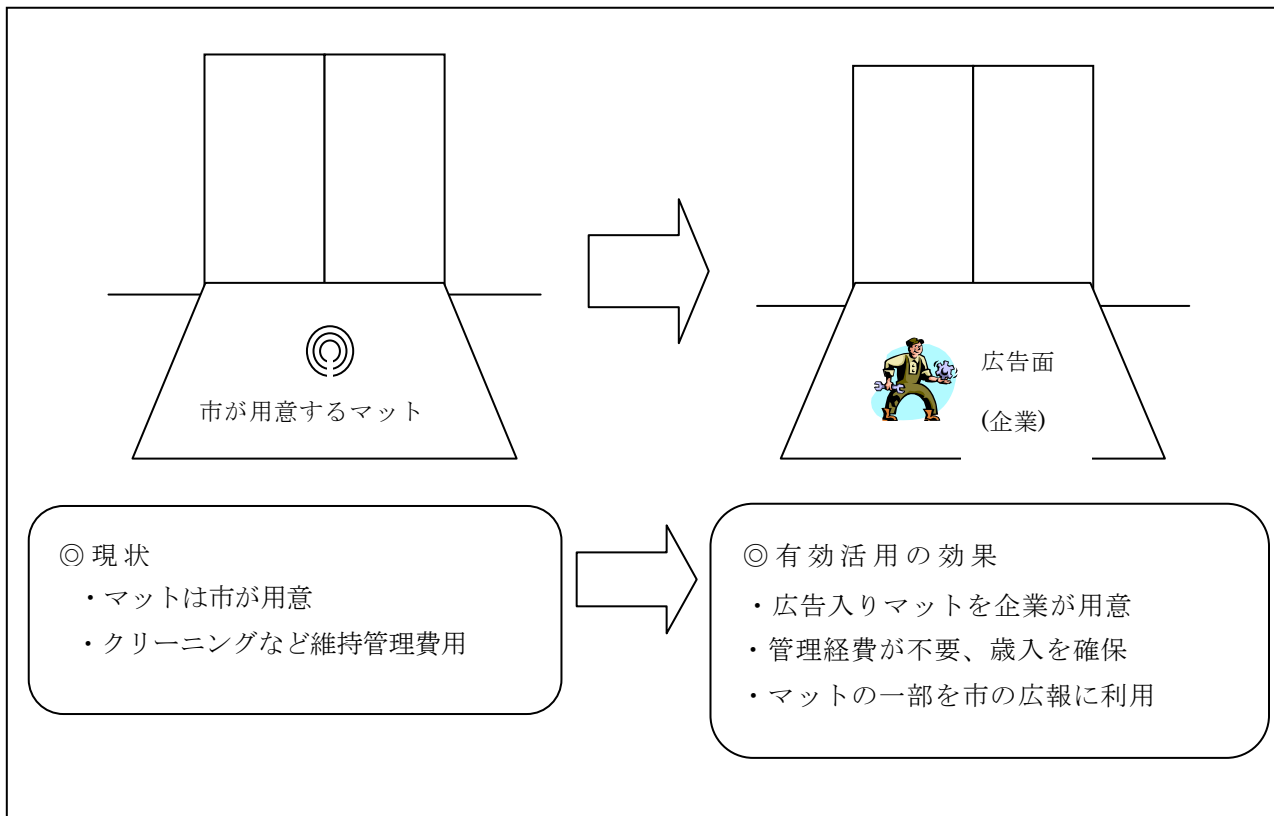
市有財産の有効活用について成果を挙げていくためには、庁舎や施設の管理者を始め関係する部署が効率よく連携していくことが必要不可欠となりますので、財政局を中心として全庁的に取り組んでいくこととします。

◎ 市有財産を媒体とした広告の例

(図7) 公有財産を媒体とした広告掲載



(図8) 広告入り玄関マット



## 2 重点的活用策

基本方針によって取り組む活用策は広範囲にわたりますが、その中で次の3つについては、重点的に取り組んでいきます。

### (1) 庁舎等の駐車場の有料化

庁舎や施設等に付属する駐車場は、開庁時間帯は現在原則無料で利用していただいておりますが、場所によっては立地が良いということもあって、さまざまな利用者が来庁し、中には長時間駐車をする場合もあり、来庁する市民が路上で待機しなくてはならないこともあります。市の職員や管理委託を受けた業者が、長時間駐車を指導することには限界があり、経費的にも経済的とはいえません。

そこで、一つの考え方として一定時間内に用事を済ませる庁舎等の利用は無料とし、それ以外の利用は有料とすること等があります。公共交通機関の利用を促すとともに、駐車場を有料化することで、長時間の利用を抑制する効果が期待でき、利用者はスムーズに駐車場を利用できるものと見込んでいます。

駐車場用地を民間事業者に貸し付けることで、市は土地の貸付料収入を得ることができるだけでなく、管理経費を削減することが可能となるなどのメリットも考えられます。

なお、実施にあたっては庁舎ごとの機能や特性、地域性等を十分に考慮することとし、庁舎等の詳細調査を行い、駐車場の有料化に向け検討を進めていきます。

(表1) 庁舎等駐車場の有料化イメージ

曜日等	料金	備考
開庁時間帯	周辺駐車場より高めの料金設定（長時間の駐車を抑制）	窓口でチェックを受けた承認者や行政サービス端末等の利用者は一定時間無料とする。
夜間、土・日・休日等	周辺駐車場と同等の料金設定	

( 図 9 ) 庁舎駐車を有料化したイメージ

現況



有料化後  
(イメージ)



## (2) 飲料等自動販売機の設置を貸付けに転換

現在、市の施設に設置されている飲料等自動販売機は、総数でおよそ500台にも及んでいます。これまでは1年毎の使用許可としてきましたが、今後は地方自治法の改正を受けて、行政財産の余裕床の活用という考え方に転換し、数年をかけて貸付契約に移行していきます。

施設の利用者に対応した商品の提供を条件に盛り込むなど、利用者の利便性の向上にも十分な配慮を行い、契約の相手方とは貸付料を競争入札により決定する制度を確立していきます。

これにより、施設管理者は従前に比べて安定的な収入を得ることが期待できます。

(表2) 飲料等自動販売機設置による収入予測 (単位:円)

1台あたりの貸付料 (年額)	貸付台数 (台)	貸付収入 (年・総額)
100,000	500	50,000,000

### (3) ネーミングライツの導入

公の施設に愛称名を付けて、企業などの広告戦略に使うことなどを認める、ネーミングライツによる収入確保策は、施設の維持管理経費をまかなう上でも有効な施策として注目されています。本市でもJリーグの本拠地である等々力陸上競技場を始め導入の検討に着手し、制度のメリット・デメリットを見極め、より効果的な導入を目指します。

この施策の成功は、市が企業側に対して、宣伝効果だけでなく社会貢献などに、企業メリットをどれだけ提供できるかによりますので、さまざまな角度からの検討をしていくことが必要となります。

また、緑地のネーミングライツ導入などの提案や、その他の施設への導入の可能性などについても検討していきます。

(表3) 全国のスポーツ施設のネーミングライツ導入状況

スポーツの種類と導入施設数（平成19年7月現在）			
Jリーグ (1、2部含む)	10競技場	プロ野球	5球場

#### 【具体的手順】

- ① 「ネーミングライツ募集要項」の制定
- ② 候補物件の掘り起こし
- ③ 候補施設の選定（単独施設または関連施設を連結）
- ④ 業者選定基準の設定
- ⑤ 予定価額の設定
- ⑥ 参加希望企業へのPR資料作成とプレゼンテーション
- ⑦ 公募・入札

## 問 合 せ 先

財政局管財部管財課

市有財産有効活用担当 044-200-2082

貸付担当 044-200-2083 (内線24551)

広告担当 044-200-2859 (内線24541)

処分担当 044-200-2087 (内線24531)

mail : [23kanzai@city.kawasaki.jp](mailto:23kanzai@city.kawasaki.jp)



音楽のまち・かわさき