

県有財産の売却計画及び利活用計画（H25～H29）
（売却の見込み・利活用の考え方）

平成25年2月

静岡県 経営管理部 管財課

目 次

第1章	これまでの取組と成果	1
1	取組	1
2	成果	
	(1) 売却実績	1
	(2) 利活用の実績	2
第2章	未利用財産の処分等の基本的な考え方	3
1	売却計画及び利活用計画の位置付け	3
2	未利用財産の売却	3
3	未利用財産の有効活用	3
4	その他の施策（県有施設を整備する場合）	3
	(参考) 未利用財産の売却までの流れ	4
第3章	売却計画（売却の見込み）	
1	計画期間	5
2	対象財産	5
3	計画期間内の売却見込額	6
4	年度別の売却計画財産一覧	
	(1) 平成25年度	6
	(2) 平成26年度	7
	(3) 平成27年度	7
	(4) 平成28年度	8
	(5) 平成29年度	8
5	留意事項	9
	(1) 売却見込額	
	(2) 売却予定年度	
	(3) その他（貸付財産の買受勧奨）	
6	売却の促進のための各種取組	10
	(1) 入札制度の改善等による売却の促進	
	(2) 入札不調財産の随意契約による売却の促進	
	(3) 民間活用等による売却の促進	
7	売却計画の見直し	11

第4章 利活用計画（利活用の考え方）

1	利活用の考え方	12
	（1）土地の貸付けを行う場合	
	（2）建物の一部貸付け等を行う場合	
2	貸付けによる利活用の具体的手法	
	（1）民間への一時貸付け	12
	（2）事業用定期借地権の設定	13
	（3）行政財産（余裕床）の貸付け	14
	（4）自動販売機の設置者の公募による貸付け	15
	（5）営利目的の広告掲示	15
	（6）太陽光発電施設用地としての貸付け	16
	（7）利活用策の提案公募による貸付け	16
3	貸付け以外による手法	16
4	計画期間内の利活用による収入見込額	17
5	利活用策の見直し	17

第5章 その他の方策（県有施設を整備する場合等）

1	等価交換方式	18
2	P F I の活用	19

県有財産の売却計画及び利活用計画 (H25～H29)

第1章 これまでの取組と成果

1 取組

県の歳入確保を図るため、従来から県が将来的に利用しない未利用財産の売却及び利活用を推進している。

静岡県が平成18年3月に策定した静岡県行財政改革大綱実施計画(集中改革プラン)において、歳入確保の一手段として「未利用財産の売却等」が掲げられ、平成20年12月に、一層の未利用財産の有効活用を図るため、「平成20年から平成24年度の5年間を計画期間とした売却計画」と「未利用財産の有効活用策の基本的な考え方」を取りまとめた『県有財産の売却計画及び利活用計画』を策定し、積極的な売却及び利活用の推進を実施してきた。

2 成果

(1) 売却実績

ア 売却収入実績

一般競争入札による売却手続きの手法を取り入れた平成10年度から平成19年度の10年間に約116億円の売却収入を得た。さらに、平成20年度に売却計画を作成した以降は、約85億円に上る売却収入を得て、合計約200億円余の売却収入を得ている。

年 度	件数	土地面積(m ²)	売却金額(千円)
10年度	18	40,903.74	754,491
11年度	21	55,311.74	568,622
12年度	29	35,251.21	2,071,770
13年度	33	18,824.18	776,671
14年度	35	58,268.33	3,443,074
15年度	21	16,356.11	693,809
16年度	16	8,590.05	368,020
17年度	18	39,153.90	1,121,688
18年度	26	95,030.69	845,208
19年度	20	19,156.13	1,023,274
計画策定前 計 A	237	386,846.08	11,666,627
20年度	31	31,651.68	1,106,317
21年度	27	46,032.07	1,802,186
22年度	31	198,321.04	836,620
23年度	34	524,324.48	4,674,507
24年度	21	10,660.82	159,354
計画策定後 計 B	144	810,990.09	8,578,984
総 計 (A+B)	381	1,197,836.17	20,245,611

※ 平成24年度は平成25年1月末現在の実績

イ 売却計画の達成状況

売却計画の達成状況は、売却計画額の約 118 億 3 千万円余に対し、平成 25 年 1 月末現在で 89 億 8 千 3 百万円の財産を売却し、計画額の 75.9%の達成率となっている。

(単位：千円)

年度	見直後計画 A	売却実績 B	(内 訳)		達成率	
			実収入 C	公共減額分	B/A	C/A
H20	1,793,705	1,106,317	1,106,317	0	61.7%	61.7%
H21	2,046,404	2,063,754	1,802,186	261,568	100.8%	88.1%
H22	418,134	979,950	836,620	143,330	234.4%	200.1%
H23	4,354,494	4,674,507	4,674,507	0	107.3%	107.3%
H24	3,218,196	159,354	159,354	0	5.0%	5.0%
総計	11,830,933	8,983,882	8,578,984	404,898	75.9%	72.5%

※ H24 年度は平成 25 年 1 月末現在の実績

※ 公共減額分は、公共目的のために市町に売却した際の減額相当額分

(2) 利活用の実績

利活用計画の策定後、地方自治法の改正に伴う行政財産の貸付けの手法を整備し、庁舎の空きスペースの貸付けや、自動販売機の設置を使用許可から貸付けに転換するなどを実施し約 2 億円の収入を得ている。

(単位：千円)

項 目	内 容	計画期間内の 貸付料等収入
普通財産の 貸付け	民間への一時貸付け	378
	事業用借地権の設定	12,609
行政財産の 貸付け	余裕床の貸付け	8,195
	自動販売機の設置者の公募による貸付け	175,454
民間広告の 掲出	営利目的の広告掲示	2,255
合 計		198,891

第2章 未利用財産の処分等の基本的考え方

1 売却計画及び利活用計画の位置付け

平成24年度は、平成20年12月に策定した『売却計画及び利活用計画』の最終年度にあたるため、実績等を踏まえて新たな計画を策定する。

県では、平成24年度に『ファシリティマネジメントの推進に向けて』を定め、県有施設を適切かつ効率的に維持・管理し、効果的な利活用を推進していくこととしている。

この計画は、『ファシリティマネジメントの推進に向けて』の中で「具体的な取組方策」に位置付けられた「施設の有効活用」の分野に係る実施計画である。

今後、ファシリティマネジメントを進めていく中で、新たに発生する未利用財産も計画に取り込むなどの見直しを行いながら、効果的かつ効率的な売却及び利活用を図っていく。

2 未利用財産の売却

県有施設について、将来の必要性を考慮し、財産の「量」及び「質」の見直し等を行った結果や、県有施設の統廃合・移転・老朽化による施設の解体撤去等を行ったことにより、県有財産が未利用となる場合は、まず、県内部での利活用を検討し、県での利用計画がない場合には、売却の可能性を高めるようにマネジメントを行いながら売却処分を検討していく。

処分に際して、未利用財産を市町に積極的に情報提供し、地元市町やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先するものとし、利用要望のないものについては、一般競争入札により売却処分を行う。

なお、建物は、解体撤去を行うことを原則とするが、耐震性等による使用継続の可否や資産価値等を考慮し、建物付きで土地を売却することが県にとって有利である場合には、建物を存置して売却処分を行う。

3 未利用財産の有効活用

売却までに期間を要する土地や、立地状況や境界確定協議の不調等により売却困難な土地については、貸付け等の利活用を検討し、有効活用を図る。

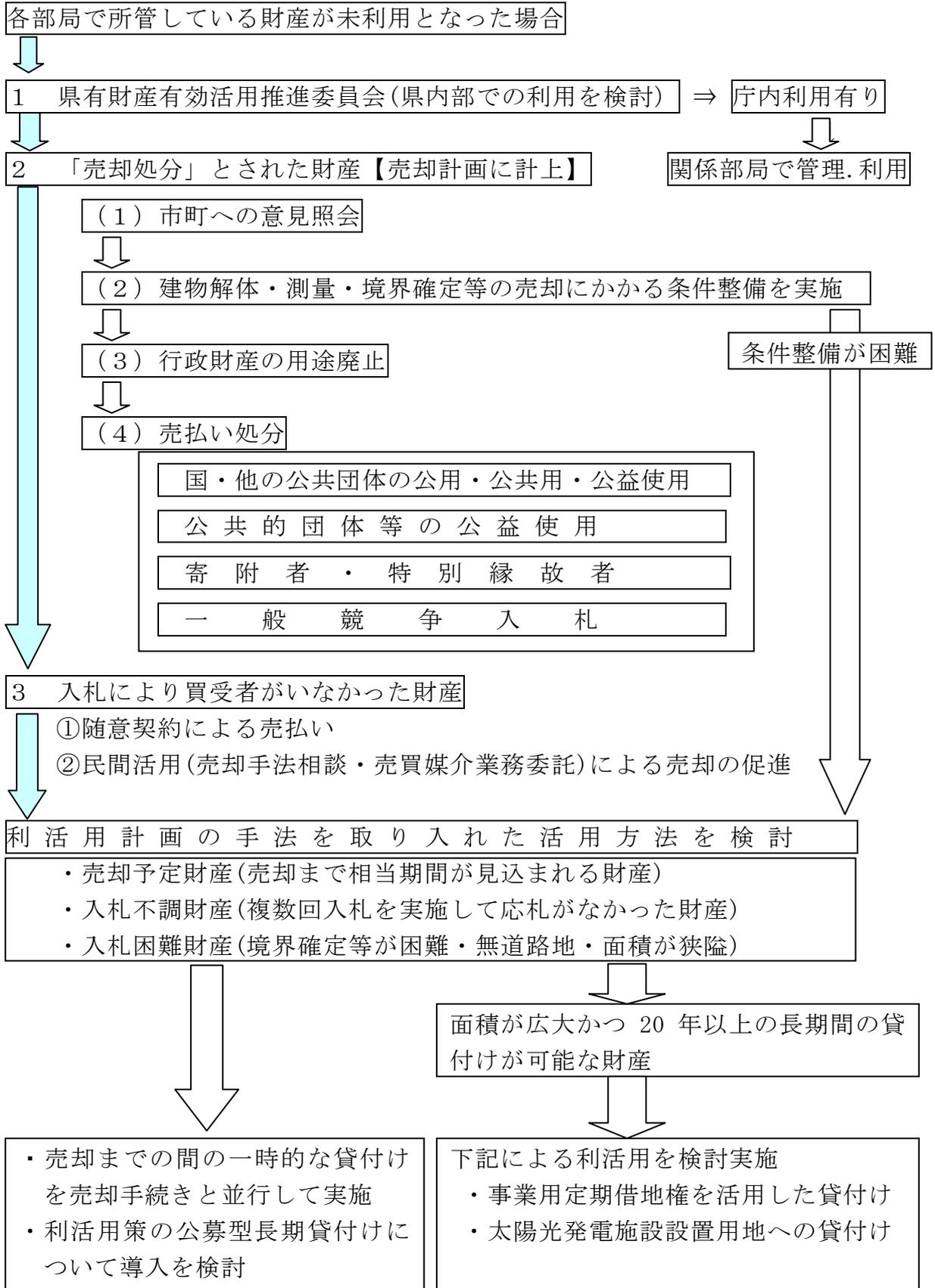
庁舎及び周辺スペース等、施設の一部で未利用となっている空きスペースについては、公募による余裕床の貸付け、自動販売機設置場所の貸付けや有料広告の掲載場所の使用許可などに引き続き取り組む。

その他、ネーミングライツ等、歳入確保の観点から積極的な有効活用を検討し取り組んでいく。

4 その他の方策（県有施設を整備する場合）

新規に県有施設を整備しようとする場合には、既存施設の活用の可否、ライフサイクルコストの検討など、新たな取得の必要性を十分に考慮した上で、整備に当たっては、PFI、等価交換方式の活用など、効率的で効果的な手法の導入を検討する。

【参考】未利用財産の売却・利活用の流れ



第3章 売却計画（売却の見込み）

行政目的が達成され使用しなくなった県有未利用財産（施設跡地等）については、庁内関係部局で構成する県有財産有効活用推進委員会において、全庁的な利用等の調整を行っている。

調整の結果、売却処分することとなった財産については、この計画に計上し、計画的に売却を進める。

1 計画期間

平成24年11月に公表した平成23年度末の貸借対照表上の「売却可能資産」は、現在未利用の財産及び今後5年以内に未利用となるものが計上されていること、また、県有財産有効活用推進委員会において、今後5年以内に未利用となる財産を審議対象としていることから、平成25年度から平成29年度までの5ヶ年計画とする。

2 対象財産

現在未利用となっている財産及び今後5年以内（平成29年度まで）に未利用となることが予定されている財産（土地）のうち、各財産の状況を踏まえ、以下の条件に該当する財産を除いた財産（土地）を計上した。

対象除外条件

- ・平成29年度までの売却が困難と見込まれる財産（無道路地、境界確定不調財産等）
- ・交換により処分する予定の財産
- ・処分時期が平成30年度以降となる予定の財産

売却予定財産である土地の上に建物がある場合は、解体撤去をし、更地にしてから売却することが原則となるため、建物を本計画の対象財産から除外している。

参考 売却見込額の算出方法（財産の評価方法）

原則、固定資産税評価額を0.7で割り戻した額とし、不動産鑑定士による鑑定評価額又は仮鑑定評価額がある場合には、当該評価額に基づくものとする。

3 計画期間内の売却見込額

5ヵ年で総額 89 億 1 千万円余の売却を見込んでいる。

年 度	箇 所 数	面 積 (m ²)	売却見込額(千円)
平成 25 年度	17	134,698.39	1,770,692
平成 26 年度	20	67,512.66	2,423,383
平成 27 年度	12	62,264.25	2,500,184
平成 28 年度	7	152,350.73	644,456
平成 29 年度	9	153,615.03	1,572,527
合 計	65	570,441.06	8,911,242

4 年度別の売却予定財産一覧

(1) 平成 25 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	中徳倉公舎	清 水 町	997.48	65,834
2	三島北高等学校職員住宅(中徳倉)	清 水 町	730.55	48,216
3	御殿場警察署中山公舎(元駐在所)	御殿場市	231.43	14,567
4	東部農林事務所御殿場支所職員公舎	御殿場市	293.20	15,761
5	富士宮警察署長公舎	富 士 市	132.51	7,744
6	富士土木事務所職員公舎	富 士 市	518.01	33,893
7	富士市厚原教職員住宅	富 士 市	543.56	35,409
8	安倍川廃川敷(静岡市葵区柳町)	静 岡 市	228.49	35,415
9	清水西高等学校下清水教職員住宅	静 岡 市	247.92	26,877
10	清水西高等学校船越教職員住宅	静 岡 市	495.86	56,527
11	清水工業高等学校跡地	静 岡 市	17,035.11	868,000
12	小土教職員住宅	焼 津 市	485.64	33,339
13	相良高校教職員住宅	牧之原市	348.17	14,863
14-16	空港関連代替地(榛原圃場外 2 件)	島 田 市 牧之原市	97,911.28	53,899
17	浜松工業技術支援センター	浜 松 市	14,499.18	460,348
	計		134,698.39	1,770,692

(2) 平成 26 年度

	名 称 (口座名)	所 在 市	面積(m ²)	金額(千円)
1	大仁高等学校	伊豆の国市	44,720.68	1,484,604
2	御殿場警察署永原交番	御殿場市	377.00	24,686
3	三島南高校教職員住宅	三 島 市	449.59	44,300
4	古庄職員住宅	静 岡 市	1,593.55	187,795
5	庵原高校校長住宅	静 岡 市	314.86	20,261
6	庵原高校教職員住宅	静 岡 市	660.91	32,167
7	島田高校教職員住宅	島 田 市	627	36,512
8	掛川東高等学校校長住宅	掛 川 市	585.11	25,191
9	掛川東高等学校教職員住宅	掛 川 市	1,180.88	47,228
10	掛川工業高等学校職員公舎	掛 川 市	1,199.28	47,964
11	掛川西高校校長住宅	掛 川 市	452.89	23,419
12	掛川西高校教職員住宅	掛 川 市	502.88	29,571
13	周智高等学校(グラウンド)	周智郡森町	9,761.00	252,001
14	磐田警察署富丘公舎	磐 田 市	991.73	38,391
15	二俣高等学校校長住宅	浜 松 市	447.77	9,087
16	春野高等学校職員住宅 1	浜 松 市	357.02	2,421
17	春野高校教職員住宅 2	浜 松 市	539.64	5,564
18	浜松湖南高校教職員住宅	浜 松 市	358.86	16,603
19	浜松工業高校教職員住宅	浜 松 市	772.35	43,847
20	浜松土木事務所細江支所	浜 松 市	1,619.66	51,771
	計		67,512.66	2,423,383

(3) 平成 27 年度

	名 称(口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	沼津東高等学校校長住宅	沼 津 市	397.01	34,868
2	富士宮東高等学校教職員住宅	富士宮市	960.71	43,687
3	宮本町職員公舎	静 岡 市	906.18	145,153
4	庵原高等学校 (グラウンド)	静 岡 市	25,522.16	1,089,067
5	警察本部北沼上公舎B	静 岡 市	790.06	30,085
6	静岡商業高等学校教職員住宅	静 岡 市	892.31	112,026
7	企画課清水分室	静 岡 市	2,538.90	276,553
8	金谷高等学校教職員住宅	島 田 市	922.06	23,713
9	浜松視覚特別支援学校教職員住宅	浜 松 市	792.36	59,573
10	県営住宅遠州浜団地跡地	浜 松 市	20,730.81	485,279
11	県営住宅遠州浜団地跡地	浜 松 市	7,388.28	172,949
12	湖西高等学校教職員住宅	湖 西 市	423.41	27,231
	計		62,264.25	2,500,184

(4) 平成 28 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	伊豆総合高校教職員住宅	伊豆の国市	1,892.40	110,352
2	熱海警察署待機宿舎	熱海市	1,200.00	31,973
3	沼津聴覚特別支援学校教職員住宅	沼津市	500.61	45,555
4	城東町公舎	静岡市	1,638.02	317,322
5	藤枝北高等学校学校演習林(東光寺)	島田市	100,165.74	2,948
6	農業経営高等学校演習林元施設	浜松市	44,822.64	1,217
7	浜松東高校教職員住宅	浜松市	2,131.32	135,089
	計		152,350.73	644,456

(5) 平成 29 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	沼津商業高校教職員住宅	沼津市	675.06	60,952
2	南八幡公舎C棟D棟	静岡市	1,597.50	221,197
3	藤枝北高校教職員住宅	藤枝市	450.75	21,056
4	磐田北高校教職員住宅	磐田市	467.00	27,937
5	引佐高等学校三岳演習林	浜松市	19,135.00	519
6	気賀高等学校	浜松市	32,622.64	646,907
7	三ヶ日高等学校	浜松市	43,147.00	555,672
8	農林技術研究所果樹研究センター 落葉果樹課	浜松市	54,812.18	3,343
9	二俣高校教職員住宅	浜松市	707.90	34,944
	計		153,615.03	1,572,527

5 留意事項

(1) 売却見込額

以下の要因により全てが確実に歳入できるとは限らない。

- ア 売却見込額は基本的に固定資産税評価額に基づき算出した額であるが、売却する際は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づいた額を予定価格として売払うことになる。
- イ 今後、時価が変動する可能性がある。
- ウ 売却予定面積は、公有財産台帳の面積を計上しているが、売却する際は、測量を実施し売却面積を確定して売払うことになる。
- エ 新たに県内部で利活用要望が発生する場合や、境界確定協議の状況により、計画から除外する場合がある。
- オ 地元市町やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先して処分することから、公共減額を行う場合がある。
- カ 原則、更地で売却することを想定した見込みであるが、県にとって有利である場合には、建物付きで土地を売却する場合もある。

(2) 売却予定年度

以下の要因により売却予定時期が変動する可能性がある。

- ア 測量、境界確定等条件整備未了の財産は、今後、売却のための条件整備にかかる期間により売却予定時期が変動する可能性がある。
- イ 不動産市況の変化等により、入札等を行っても買受けを希望する者がいない場合がある。

(3) その他(貸付財産の買受勧奨)

現在、貸付けをしている財産は、利活用中のため売却計画に計上しないが、貸付けは、県が継続して財産の管理責任を負い、かつ、貸付けに伴う事務負担が生じることから、売却処分と比べて有利な方法とは言い難い。

このことから、現在、長期化した貸付財産は、賃借人に対して随時買受勧奨を行っているところであるが、今後も継続して、賃借人に対し積極的な買受勧奨を実施して、売却していく。

市町に対して貸付中の場合においても、積極的な買受勧奨を行い、県が当該市町から借り受けている財産がある場合には、担当部局と協議の上、売却処分のみならず、交換による処分等を検討する。

6 売却の促進のための各種取組

(1) 入札制度の改善等による売却の促進

一般競争入札による売却処分を促進するためには、県民が参加しやすい入札制度にする必要があり、他県の事例等も参考にしながら、次の事項について改善を行っている。

なお、平成10年度から一般競争入札による売却処分を実施しており、その実施に係る手続き等を定めた「公有財産の一般競争入札による売払い実施要領」により売却を推進している。

ア 入札物件の予定価格の公表

予定価格（最低売却価格）を公表することにより、土地の専門知識を持たない一般県民も入札に参加しやすくしている。

イ 入札の広報の充実

県民だより・市町広報紙・新聞広告・不動産専門誌への掲載、宅地建物取引業者への情報提供、現地立看板の設置に加え、県のホームページへの掲載等をしてきた。

平成24年度から、パンフレットを市役所の情報コーナーやコンビニ等に配架するなど積極的なPRを図っている。

ウ 入札保証金の定額制導入

入札保証金を定額とすることで、入札参加者の金銭的負担を軽減し、一般県民が入札に参加しやすくしている。

一般的には、入札金額の5%以上を納付と規定しているが、500㎡未満かつ予定価格が5,000万円以下の物件については30万円としている。

エ 契約締結及び契約保証金納付期限の延長

住宅ローン等の融資を受けて入札物件の取得を希望する県民が入札に参加しやすくなるよう、従前は、落札者の契約締結及び契約保証金納付の期限を落札日から7日以内とされていたものを、14日以内に延長している。

(2) 入札不調財産の随意契約による売却の促進

「入札不調財産の随意契約による売払い実施要領」により、入札不調となった財産について、入札後1年間は予定価格（落札者が契約を締結しなかった入札対象財産については落札価格）以上の見積金額を最初に提示した者に随意契約により売却を行っている。

(3) 民間活用等による売却の促進

土地の形状等により売却が困難な物件や入札不調物件などについては、民間精通者を活用して、売却の促進を図っていく。

また、インターネットを利用して行う一般競争入札により売却する手法について、他県の状況等を参考に研究していく。

ア 専門家の参考意見の聴取

県は、(一財)日本不動産研究所の特別会員になっており、会員特典として不動産にかかる無料相談を受けることが可能なため、入札不調となった物件や、境界確定等条件整備の進まない物件について、個別に不動産鑑定士に相談している。

イ 宅地建物取引業者の媒介による売却

入札不調となったため、随意契約により売却する財産を対象として、(公社)静岡県宅地建物取引業協会、(一社)全日本不動産協会静岡県本部及び(一社)不動産流通経営協会と協定を締結し、宅地建物取引業者の媒介を依頼している。

7 売却計画の見直し

今後新たに未利用となる県有財産が発生する等様々な流動的要因があることから、毎年度、この計画の見直しを行っていく。

第4章 利活用計画（利活用の考え方）

歳入確保の観点から、売却までに相当な期間を要する財産や、売却困難な財産、施設の一部の未利用スペース等は、貸付け等の手法による有効活用を図る。

この計画では、それらの利活用の方法や考え方等について取りまとめており、県の施策目的による貸付け・使用許可等については除外している。

1 利活用の基本的な考え方

（1）土地の貸付けを行う場合

原則、当面の利用目的はないが将来的に保有する必要がある場合や、売却までの間の一時的な利活用を図る場合には、貸付けを行うことになるが、土地の状況により、より有効な手法を検討し実施していく。

（2）建物の一部貸付け等を行う場合

建物の一部が、県での利用計画がなく未利用となる場合は、市町等による公用・公共用又は公益的利用を目的とした使用を検討し、市町等からの利用要望がないものは、公募による貸付けにより有効活用を図る。

また、施設の壁面等について、余剰スペースを最大限に利用するため、営利目的の広告掲示事業の活用を検討する。

2 貸付けによる利活用の具体的手法

（1）民間への一時貸付け

売却予定財産や売却困難地の一時的な利活用を図る目的で平成24年度に、借受希望者のニーズに対し柔軟な対応を可能とした「普通財産の一時貸付事務処理要領」を制定した。今後、貸付対象財産を拡大していく。

項目	内容
対象財産	・売却予定財産(売却まで相当期間を要する物件) ・入札不調財産(2回入札しても不調だった物件)
期間	・売却予定財産：貸付可能期間内で1日～1年間以内 ・入札不調財産：貸付可能期間内で1日～1か月以内
貸付料	落札額または県有普通財産の貸付料等算出基準に基づいた算出額
想定用途	臨時駐車場・仮資材置場・短期イベント会場等
相手の選定	予定価格が10万円を超える場合は「入札」、10万円以下は「随意契約」により選定
契約方法	賃貸借契約
その他	工作物は1か月を超える契約の場合のみ設置が可能 土地の買受申込みがあった場合、貸付契約の解除が可能
主な手続き	① 対象地の選定 ② 借受希望者の募集(ホームページ)・借受申出書の受付 ③ 入札・随契による選定・契約 ④ 貸付料の納付

(2) 事業用定期借地権の設定

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する借地権を設定して、普通財産を貸し付けて利活用を図る。

項 目	内 容
対 象 財 産	・将来的に県内部で利用することが計画されている財産 ・将来的に売却することが計画されている財産 ・将来的に借地人を変更することが計画されている財産 ・その他、合理的な理由があると認められる場合
期 間	10年以上50年未満
貸 付 料	県有普通財産の貸付料等算出基準に基づき算出した額とし、3年毎に改定
想 定 用 途	物販、飲食等商業施設・工場、オフィス等産業施設・倉庫、物流拠点等物流施設 など
相手の選定	原則、一般競争入札により選定 公共性のある場合は随意契約可能な場合も有り
契 約 方 法	覚書及び公正証書により実施
そ の 他	・契約の更新なし・建物の築造による貸付期間の延長なし ・相手方に契約終了による建物買取請求権は認められない
主な手続き	① 賃借人の募集・選定・契約 ② 賃借人による施設整備・維持管理 ③ 毎年度貸付料の納付

【参考：借地権の状況】

建物の所有を目的とした土地の貸付けの場合、借地契約を締結すると、通常、借地借家法に基づく普通借地権を設定したこととなるが、

この借地権は、

- I 最低限 30 年の存続期間を保障（借地借家法第3条）しつつ、期間終了時に一定の要件のもとにさらに更新期間の上積み認める（同法第4条から第6条）という継続性保障の構造が付与されていること、
- II 存続期間中に建物が再築されたときに存続期間の延長が認められる（同法第7条）こと、
- III 契約の更新がないときに借地人に地主に対する建物買取請求権が認められる（同法第13条）こと、

等借地借家法により借地人の権利が強く保護されている。

このことから、普通借地権を設定した場合、地主側からすると、短期間で財産を有効活用することが困難となる。

一方、借地借家法第22条に規定する一般定期借地権、同法第23条第1項及び第2項に規定する事業用定期借地権、又は同法第25条に規定する一時使用目的の借地権を設定した場合は、普通借地権を設定したときと異なり、借地契約の特約等により、上記 I から III までの全てが認められないものであり、地主にとって有利な借地権である。

そのため、物件の状況により、事業用定期借地権等の設定について、当該案件の性質等を考慮し活用していくものとする。

区 分	普通借地権	一般定期借地権	事業用定期借地権	一時使用目的の借地権
根 拠 規 定	借地借家法	同法第 22 条	同法第 23 条	同法第 25 条
貸 付 期 間	30 年以上	50 年以上	10 年～50 年	短 期 間
使 用 目 的	制 限 な し	制 限 な し	事業用限定	臨時設備の設置、一時使用に限定
契 約 方 法	制 限 な し	書面での契約のみ有効	公正証書での契約のみ有効	制 限 な し
契約期間満了時	正当な事由がない限り地主は更新の拒絶は不可	原則、更地返還	原則、更地返還	原則、更地返還
建物築造による期間延長	有	無	無	無
建物買取請求権	有	無	無	無

(3) 行政財産（余裕床）の貸付け

地方自治法の改正(平成 19 年 4 月 1 日施行)により、庁舎等の余裕床等の行政財産の貸付けが可能となったことに伴い、「行政財産の貸付けの取扱い」に基づいた、施設の空きスペースの貸付けを実施する。

項 目	内 容
対 象 財 産	庁舎等の空きスペース
期 間	1 月単位で原則 3 年以内とし個々の事案に即して個別に設定
貸 付 料	県有普通財産の貸付料等算出基準に基づき算定した額を参考に設定
想 定 用 途	公共的団体等の事務所、売店 など
相手の選定	原則、一般競争入札により選定 ただし、公募方式の随意契約を採用することも可能
契 約 方 法	・余裕床の貸付けの場合は「定期建物賃貸借契約」 ・余裕敷地の貸付けの場合は「賃貸借契約」
主な手続き	① 対象施設の選定 ② 事業者の募集 ③ 事業者の選定・県から事業者への使用許可又は貸付け ④ 毎年度使用料又は貸付料の納付

(4) 自動販売機の設置者の公募による貸付け

飲料用自動販売機について、使用許可から庁舎等の余裕床の貸付けに移行することにより、歳入確保を図る。今後、対象施設の拡大を図っていく。

項目	内 容
貸付対象となる自動販売機	以下に該当するものを除いた県有施設に設置されているもの。 (1) 指定管理施設や運営業務委託施設において業務の一部として設置され、その収入が業務の財源の一部に充当されているもの (2) 事業により建設された施設において、PFI契約により業務の一部として設置されているもの (3) 使用許可相手への許可の条件や目的等により、引き続き使用許可することが、県の施策上適当と認められる、次のアからウに該当するもの。 ただし、当面の措置とする。 ア現に福祉団体その他の県の行政施策目的に合致する業務の実施団体に使用許可しているもので、当該団体との調整に時間を要するもの イ県立専門学校、高等学校等のPTA・父母の会に使用許可しているもので、公募による貸付けへの切り替えの調整に時間を要するもの ウ使用許可相手と既設置自動販売機の所有者並びに商品管理者が異なるもので、公募による貸付けへの切り替えについて、関係者間の調整に時間を要するもの
期 間	1月単位で原則3年以内とし個々の事案に即して個別に設定
貸 付 料	入札による落札額または公募により採用された額
相手の選定	一般競争入札または公募方式の随意契約
契 約 方 法	・ 余裕床の貸付けの場合は「定期建物賃貸借契約」 ・ 余裕敷地の貸付けの場合は「賃貸借契約」
主な手続き	① 対象施設及び設置箇所の選定 ② 設置者の募集・設置者の選定 ③ 県と設置者との賃貸借契約に基づく貸付け ④ 毎年度貸付料の納付

(5) 営利目的の広告掲示

壁面等未利用スペースを活用した広告掲載料による財源確保を目的として、公募方式による利活用の一手法として、壁面を利用したポスターの掲示等による営利目的の広告掲示事業を実施する。

項 目	内 容
対 象 財 産	庁舎の未利用スペース
期 間	1月単位で原則3年以内とし個々の事案に即して個別に定める。
使 用 料 広告掲載料	行政財産の使用料条例に基づき算定した使用料 入札により落札された広告掲載料
想 定 用 途	広告掲示(県の品位及び信頼を損なうおそれのないものに限る。)
相手の選定	広告代理業者から入札により選定
主な手続き	① 対象施設の選定 ② 事業者の募集 ③ 事業者の選定・県から事業者への使用許可 ④ 毎年度使用料等の納付 ⑤ 事業者から広告内容を申請 ⑥ 広告内容の審査・承認

(6) 太陽光発電施設用地としての貸付け

太陽光発電施設の適地の諸条件を一定程度具備していると考えられる売却困難地や売却不適当な未利用地は、新エネルギーの地産政策が県の重要施策であることから「ふじのくにメガソーラー情報バンク」に設置候補地として情報提供していく。

なお、長期間の貸付けになるため、売却計画から除外し事業用借地権に進じた条件の整備など貸付けを行う手法の導入を検討していく。

項目	内容
対象財産	売却困難地や施設の一部の未利用地で以下の条件に合致する土地 ・面積が一定規模以上の一団の土地 ・長期にわたり利用計画・利用方針のないこと ・大規模な造成工事等が必要でないこと ・日照条件が良いこと
期間	概ね 20 年程度
想定用途	太陽光発電施設用地

(7) 利活用策の提案公募による貸付け

売却が困難な施設等、対象となる施設の利活用策を公募募集し、選定された相手方に貸付けを行う手法の導入を検討していく。

項目	内容
対象財産	売却が困難な遊休地及び廃止予定施設
期間	提案の内容により決定
想定用途	施設の特徴を活かした活用 県・市町の施策と連動した活用 など

3 貸付け以外の歳入確保策（ネーミングライツ（命名権））

昨今の経済情勢による企業活動の厳しい状況から課題はあるものの、歳入確保策の有効な手段の一つであるため、その導入について引き続き検討を進める。

項目	内容
対象財産	文化・観光施設、レクリエーション施設、集会場・ホール施設 など
期間	施設により個別に設定（およそ 3～5 年間）
ネーミングライツ料	施設管理経費、施設の規模、利用者数、イベント開催数、類似施設との比較、市場動向等を総合的に判断し設定
相手の選定	公募型プロポーザル方式による選定
契約方法	ネーミングライツ契約
留意事項	導入を検討する際には、パートナー企業との協働によりその施設の価値がより高められるよう、十分に検討する必要がある。

※ネーミングライツとは、

スポーツ施設や文化施設等の名称にパートナー企業の社名や商品ブランド名を付与する権利で1970年代に米国で生まれた広告概念。

最近の状況は、新たな財源確保の手段として導入する地方自治体は増えているが、昨今の厳しい経済情勢の影響により、公募するも応募がない、企業が契約の更新を希望せず、契約額が当初の半額に値下げされるなど、厳しい状況が続いている。

4 計画期間内の利活用による収入見込額

利活用は、未利用・空きスペース等が発生した場合に、その財産の状況を勘案し、最適な活用方法を検討し導入することから、数値目標等の設定は困難である。

この計画では、平成20年度から現在までの実績を踏まえて、今後の歳入見込額を9億1千万の収入と見込む。

(単位：千円)

項目	内容	計画期間内の貸付料等収入見込
普通財産の貸付け	民間への一時貸付け	1,000
	事業用借地権の設定	12,000
行政財産の貸付け	余裕床の貸付け	10,000
	自動販売機の設置者の公募による貸付け	885,000
民間広告の掲出	営利目的の広告掲示	2,000
合計		910,000

※留意事項

ア 今後、未利用となり貸付等の利活用を図る予定財産は、売却の状況等により変わることや、対象財産が発生した時点で、活用可能な利活用方策を個別に判断するため、現時点で新たな実施箇所を見込むことが困難である。

イ 現在利活用中の財産に対し、継続して施策を実施して行くことを想定したものであるが、計画期間中の利活用が確実なものではない。

5 利活用策の見直し

利活用計画は、歳入確保の観点から未利用財産の利活用の考え方を整理しているものであるが、この計画に盛り込まれていない新たな利活用策についても、他県の先進事例を参考にしながら、随時、導入を検討していく。

第5章 その他の方策（県有施設を整備する場合等）

新たに県有施設を整備する場合等においては、等価交換方式、PFI等の活用を適宜検討する。

1 等価交換方式

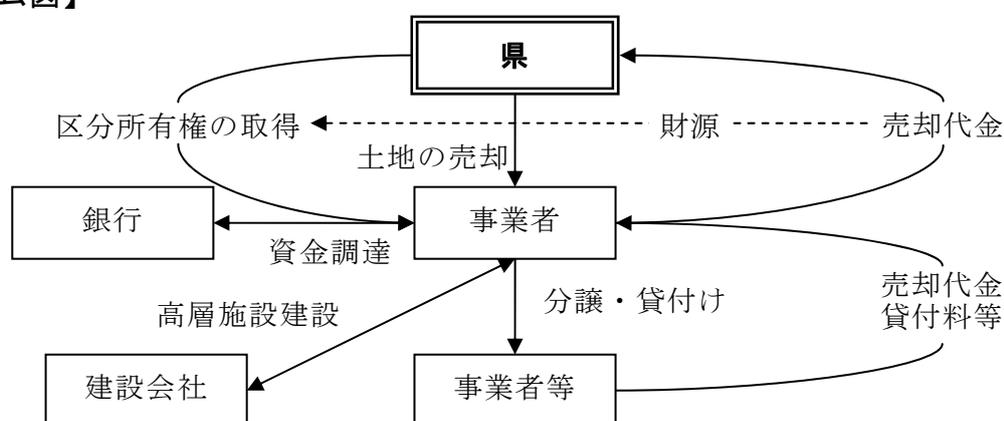
土地の所有者が土地を出資して、その土地に民間事業者が建物を建設（出資）する。

建物が完成した後に、土地の所有者と民間事業者が、それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得する。

なお、この手法は異なる種類の財産（例：土地対建物等）による交換を想定しているため、同一種類の財産（例：土地対土地）による交換とは区別したものとする。

項目	内容
想定財産	施設整備に対して過大な土地を有している場合
想定用途	県有施設と民間施設の合築施設
メリット	県の利用可能な施設を、県の資金調達を必要最小限度に抑えて取得可能
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が合築となるため、権利関係が複雑になる。 ・県有地の売却金額等の多寡により、県の取得する占有部分の面積が変動する。 ・県条例上の交換は同一種類の財産に限られるため、実施に当たっては県議会の議決が必要となる。
主な手続き	<ol style="list-style-type: none"> ① 対象地の選定 ② 事業者の募集 ③ 事業者の選定・契約（交換契約） ④ 事業者による施設整備 ⑤ 県は土地売却金額相当の区分所有権を取得 ⑥ 事業者は施設の残りのフロアを、自ら利用するほか、他の事業者等への分譲・貸付け等により有効活用
実績	東部地域都市拠点整備事業により、県は沼津市及び民間事業者と一体となって「ふじのくに千本松フォーラム」を等価交換方式による整備を実施しているところである。

【スキーム図】



2 PFI (Private Finance Initiative) の活用

効率的で良質な公共サービスを提供するため、民間の資金やノウハウ等を活用して公共施設等を整備する。

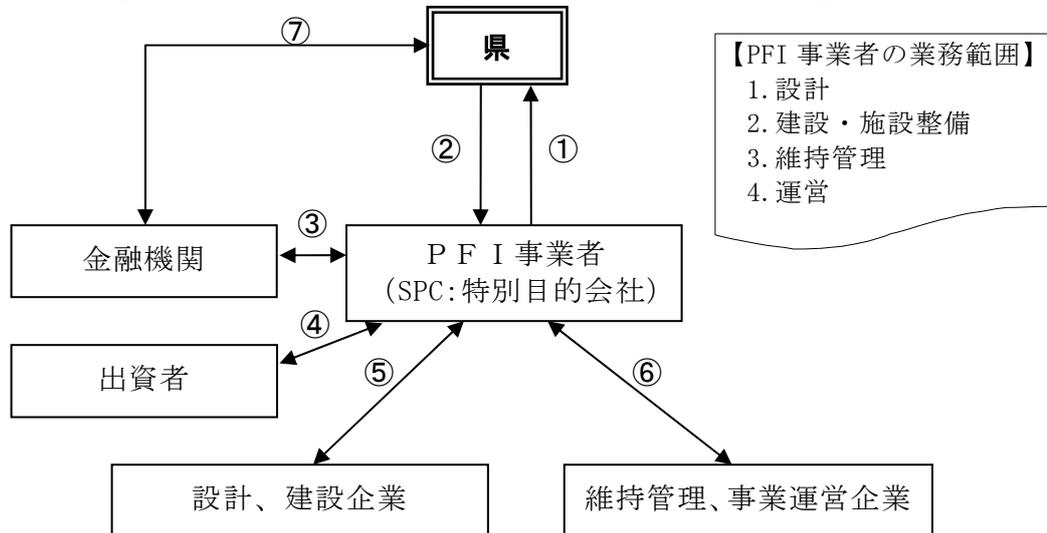
公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を民間事業者に包括的に任せせる。

導入に当たっては、従来手法とPFI手法の事業期間全体の財政負担額等を可能な限り合理的に比較検証し、判断する。

なお、本県では、事業担当部局におけるPFI検討に資するため、平成23年度に「PFI活用指針」を策定している。

項目	内容
想定財産	新規に公共施設等を整備する場合及び既存施設を改修する場合
想定用途	学校・庁舎等の公共・公用施設等
メリット	財政支出の平準化が図られ、事業コストが削減される。
留意点	PFIのコスト増要因がある。 法令の制約のためPFI事業者の創意工夫が十分に発揮できない場合がある。
主な手続き	①事業の発案等 ②実施方針の策定・公表 ③特定事業の選定・公表 ④PFI事業者の募集・選定・契約 ⑤PFI事業者による施設整備・維持管理、事業内容の監視、サービス購入料の支払い
実績	浜松大平台高等学校PFI事業（平成18年4月開校） 中部運転免許センターPFI事業（平成20年12月開所） 科学技術高等学校PFI事業（平成20年4月開校） 遠江総合高等学校PFI事業（平成21年4月開校）

【スキーム図】（PFIの一般的な事業スキーム：サービス購入型）



- ① 施設の設計、建設、維持管理、運営サービスの提供
- ② サービス対価の支払い
- ③ 融資契約
- ④ 出資契約（出資と配当）
- ⑤ 設計、建設業務委託契約
- ⑥ 維持管理業務委託契約、事業運営業務委託契約
- ⑦ 事業継続・債権担保のための直接協定（ダイレクト・アグリーメント）