

# 浪江町 未利用公有地利活用基本方針

令和8年3月



# 目次

<b>第1</b>	<b>方針策定の目的と位置付け</b>	<b>1</b>
1	方針策定の目的	1
2	方針の位置付け	1
<b>第2</b>	<b>未利用公有地の現状と課題</b>	<b>2</b>
1	公有地の保有状況	2
2	未利用公有地の定義	3
3	主な未利用公有地	3
4	未利用公有地利活用の課題	6
<b>第3</b>	<b>未利用公有地利活用の考え方</b>	<b>7</b>
1	未利用公有地利活用の基本原則	7
2	未利用公有地利活用に向けた取組方針	8
3	未利用公有地利活用の評価指標	8
<b>第4</b>	<b>未利用公有地利活用までの流れ</b>	<b>9</b>
1	未利用公有地の現状把握等	9
2	利活用意向・動向の把握	10
3	個別実施方針の策定	12
<b>第5</b>	<b>未利用公有地の利活用手法</b>	<b>14</b>
1	未利用公有地の利活用手法	14
2	行政活用	14
3	売却	14
4	貸付け	15
5	無償若しくは時価よりも低い価格での譲渡、貸付け	16
6	民間活力を活用した利活用方法	16
<b>第6</b>	<b>未利用公有地利活用の推進体制等</b>	<b>19</b>
1	利活用推進に向けた庁内体制	19
2	利活用推進に向けた仕組みの検討	19
<b>第7</b>	<b>未利用公有地利活用フロー図</b>	<b>21</b>

## 第1 方針策定の目的と位置付け

### 1 方針策定の目的

浪江町は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所の事故という未曾有の複合災害により全町民が町外への避難を余儀なくされ、その影響により急激な少子高齢化や人口減少の局面を迎えています。そのため、今後、税収等の財源が減少していくなど厳しい財政状況が予想されることから、更なる効率的で効果的な行財政運営が求められています。

その一方で、震災により被災した町営住宅や小中学校等の公共施設を解体したことに伴い、多くの未利用公有地が存在します。現状、その利活用に向けた方針が未策定であるため、利活用が十分に進まずに、維持管理に対するコストを負担し続けなければならないという課題に直面しています。

このような状況のなか、未利用公有地の売却・貸付けの利活用を行うことより自主財源の確保を図ることは、今後の当町における行財政運営にとって極めて重要です。このことから、未利用公有地における課題を明確にし、その利活用に対する基本的な考え方を定めるとともに、広くその考え方を公表することで、未利用公有地の適正な管理はもとより、売却・貸付けによる町民や民間事業者（以下「民間事業者等」といいます。）による持続可能な利活用を推進し、当町の復興の推進及び健全な行財政運営の執行に資することを目的として、『浪江町未利用公有地利活用基本方針』を策定します。

### 2 方針の位置付け

本方針は当町の最上位計画である『浪江町復興計画【第三次】後期基本計画』における復興の考え方との整合を図り、策定します。

#### 浪江町復興計画【第三次】後期基本計画

##### 復興の基本方針Ⅴ 絆の維持と持続可能なまちづくり

##### 施策4 復興を推進させる行財政運営

##### 目指す姿と取組

- ◆ 公共施設等の整備については、全体状況を把握し、長期的な視点を持って、新設・更新・統廃合・長寿命化等に取り組むことで財政負担の軽減・平準化に努めます。あわせて、公共施設を解体した跡地や防災集団移転元地の利活用や処分について積極的に検討します。
- ◆ 持続可能な行政運営に向けて、積極的に民間投資を促すとともに、行政、町民、企業、NPO、大学、研究機関などの多様な主体が役割分担し、連携・協働することで新たな価値を創造していく「共創」の視点を取り入れます。

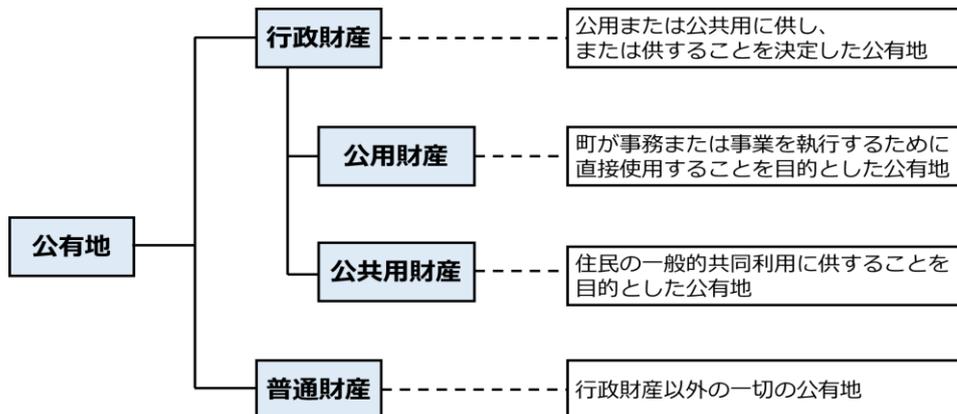
#### 浪江町未利用公有地利活用基本方針

## 第2 未利用公有地の現状と課題

### 1 公有地の保有状況

#### (1) 公有地の分類

当町が保有する公有地については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条において、行政財産と普通財産に分類されています。



#### (2) 公有地の保有状況

町一般会計における公有地の保有状況は下表のとおりです。

区分		平成22年度末 現在高 (㎡)	令和6年度末 現在高 (㎡)	増減 (㎡)		
行政財産	公用財産	本庁舎	20,982	20,855	▲127	
		その他の 行政機関	警察（消防）施設	1,956	3,560	1,604
			その他の施設	0	0	0
	公共用 財産	学校	210,873	71,153	▲139,720	
		公営住宅	47,005	48,257	1,252	
		公園	51,881	55,666	3,785	
		その他の施設	216,448	520,817	304,369	
	山林	0	22	22		
その他の施設	84,983	85,424	441			
計	<b>679,128</b>	<b>805,754</b>	<b>126,626</b>			
普通財産	宅地	8,675	927,044	918,369		
	田畑	266	708,049	707,783		
	山林	193,217	747,222	554,005		
	その他	73,844	732,952	659,108		
	計	<b>276,002</b>	<b>3,115,267</b>	<b>2,839,265</b>		
合計		<b>955,130</b>	<b>3,921,021</b>	<b>2,965,891</b>		

出典：平成22年度財産に関する調書（一般会計）

令和6年度財産に関する調書（一般会計）より

## 2 未利用公有地の定義

未利用公有地とは、公有地のうち、以下のものをいいます。

- ・ 公共施設の用途廃止後、利活用されていない公有地
- ・ 公共施設の用途廃止を予定又は決定している公有地
- ・ 事業の残地や不整形地など、将来においても利活用が見込まれない公有地
- ・ 行政財産のうち、本来の用途または目的に支障がない範囲の余裕部分の公有地

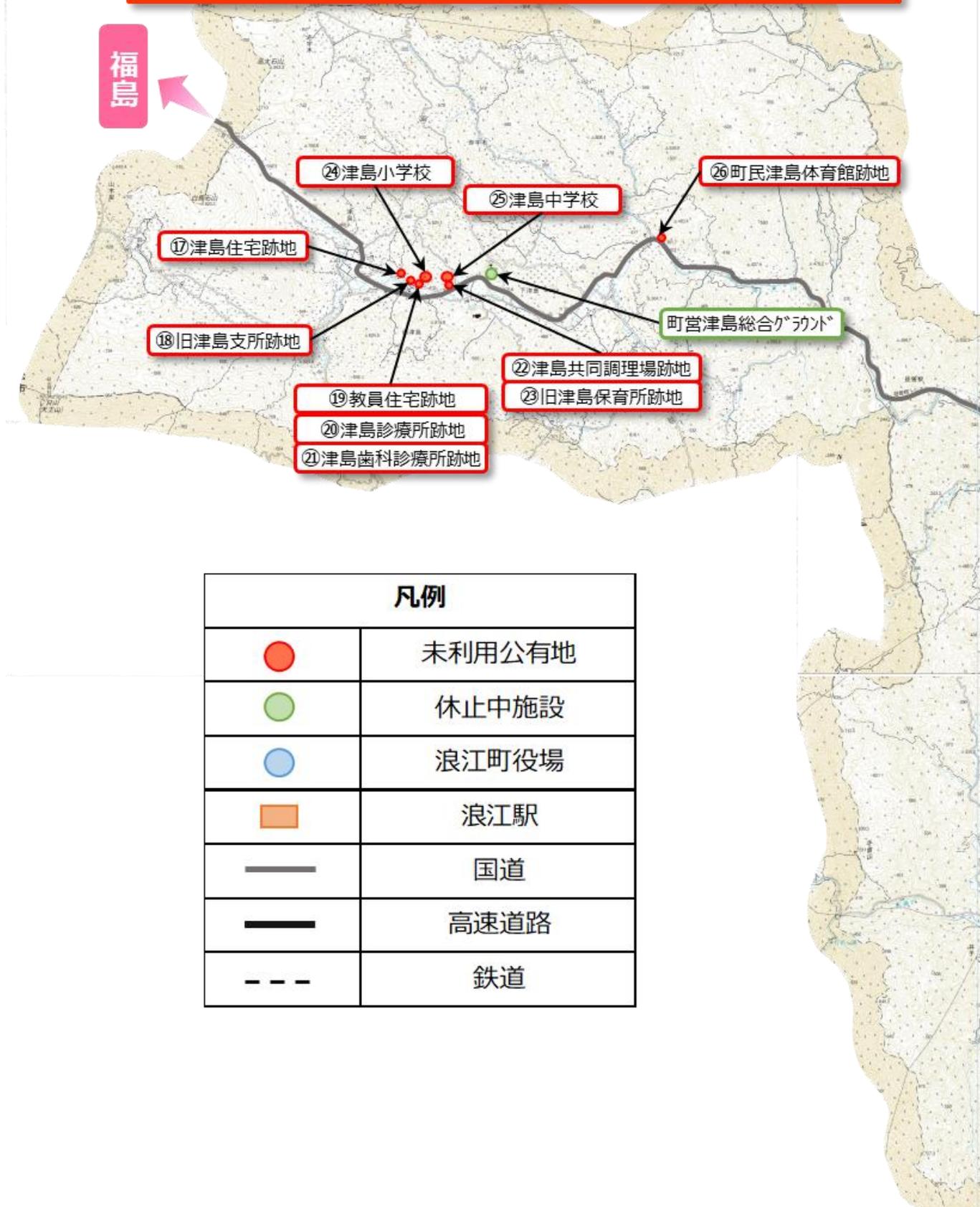
## 3 主な未利用公有地

当町における主な未利用公有地は下表・下図のとおりになりますが、このほかにも多数の未利用公有地が存在しております。

①防災集団移転元地（建設課）	⑭苅野小学校跡地（教育総務課）
②北棚塩総合集会所跡地（総務課）	⑮苅野公民館跡地（総務課）
③幾世橋小学校跡地（教育総務課）	⑯大堀小学校跡地（教育総務課）
④幾世橋公民館跡地（総務課）	⑰津島住宅跡地（住宅水道課）
⑤町民第一体育館跡地（総務課）	⑱旧津島支所跡地（津島支所）
⑥八口ーワーク跡地（総務課）	⑲教育住宅跡地（教育総務課）
⑦しらうめ荘跡地（総務課）	⑳津島診療所跡地（仮設津島診療所）
⑧浪江中学校跡地（教育総務課）	㉑津島歯科診療所跡地（仮設津島診療所）
⑨南上ノ原住宅跡地（総務課）	㉒津島共同調理場跡地（教育総務課）
⑩北上ノ原B住宅跡地（総務課）	㉓旧津島保育所跡地（総務課）
⑪中上ノ原A住宅跡地（総務課）	㉔津島小学校（教育総務課）
⑫中上ノ原B住宅跡地（総務課）	㉕津島中学校（教育総務課）
⑬旧上ノ原保育所跡地（総務課）	㉖町民津島体育館跡地（総務課）

※（）内は令和8年3月時点の各未利用公有地所管課

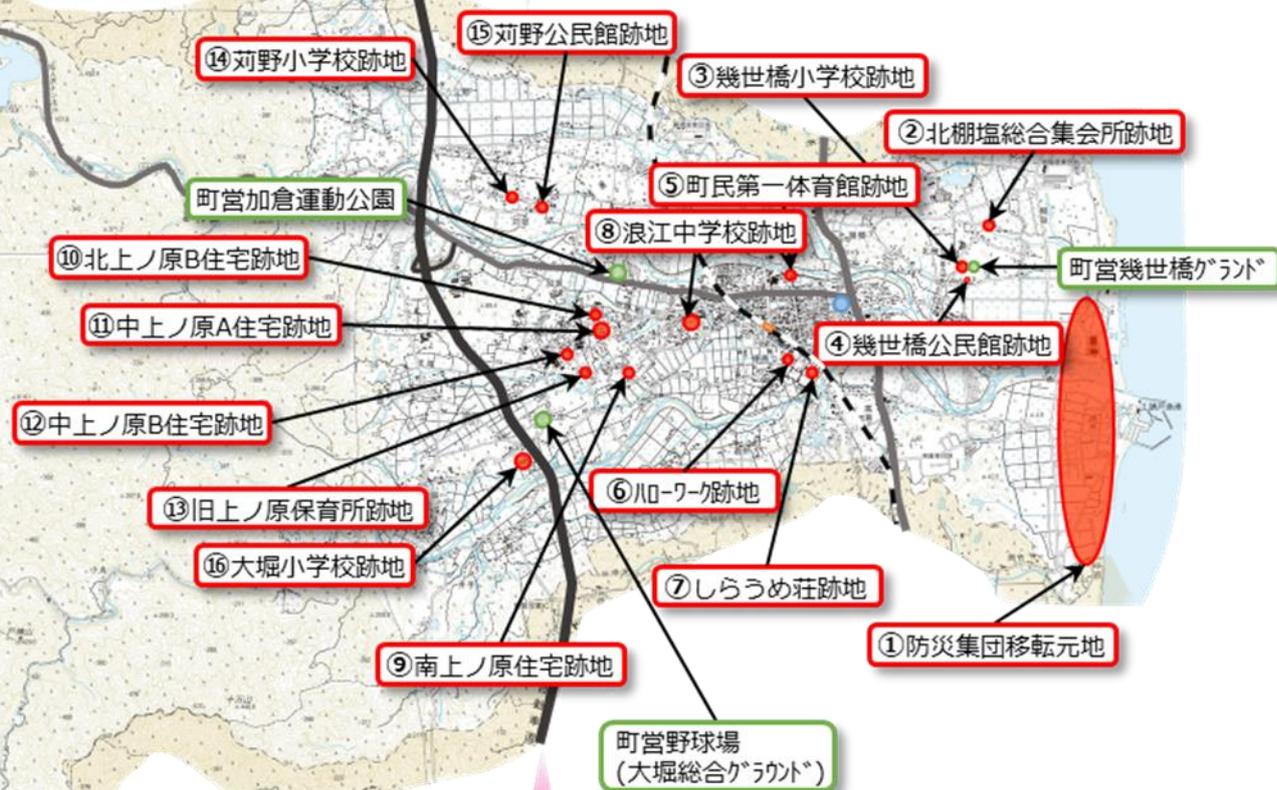
# 主な未利用公有地の位置図



参考：浪江町位置図



南相馬・仙台



いわき・東京

## 4 未利用公有地利活用の課題

### (1) 未利用公有地に係る財政的負担

未利用公有地であっても維持管理に係る費用は必要であり、特に周辺環境保全のための除草作業等による維持管理費が増大し、財政的な負担となっています。

また、活用需要の把握ができていない若しくは活用需要のない未利用公有地に対して、売却・貸付け時に必要となる不動産鑑定や測量等の業務委託に費用をかけることは費用対効果の観点から慎重に行う必要があります。

### (2) 維持管理不十分による地域の景観利益の阻害と価値の低下

財政的要因や人員不足による未利用公有地の維持管理が不十分となる場合があります。管理不十分な土地があることで、その地域に住む方々の景観利益を阻害するとともに、その地域のエリア全体の価値を低下させる恐れがあります。

### (3) 利活用を阻害する様々な物理的要因

未利用公有地のなかには、売却や他用途への活用が比較的容易なものから、未接道、狭小又は不整形等といった様々な物理的要因により、必ずしも現状のままでの利活用が可能でないものまで、多種多様な物件が存在しています。

また、震災の影響により環境省の解体工事にて建物を解体した公共施設跡地については、解体工事の対象とならなかった地下工作物が残置されている場合があります。売却時には必要に応じて、当該工作物の解体撤去費用を控除した価格をもっての売却や事前に町にて解体撤去を行ったうえでの売却をすることになります。

### (4) 庁内における利活用推進に向けた体制不足

未利用公有地を有効に利活用するための情報に関して、全庁的な情報共有化が図れていない状況にあり、未利用公有地の利活用に係る組織横断的な検討体制、仕組み、また事務的な流れも明確にルール化されていません。

### (5) 情報発信不足による民間需要の未把握

未利用公有地の情報について、民間事業等への情報提供を行えておらず、民間需要の把握が出来ていない状況にあります。

### (6) 土地取引に関する知見不足

当町には土地取引の知見を有する職員が少なく、売却・貸付けの契約時にトラブルを誘発する可能性があります。

### 第3 未利用公有地利活用の考え方

#### 1 未利用公有地利活用の基本原則

地方公共団体が所有する公有地については、地方財政法第8条において「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」と定められております。

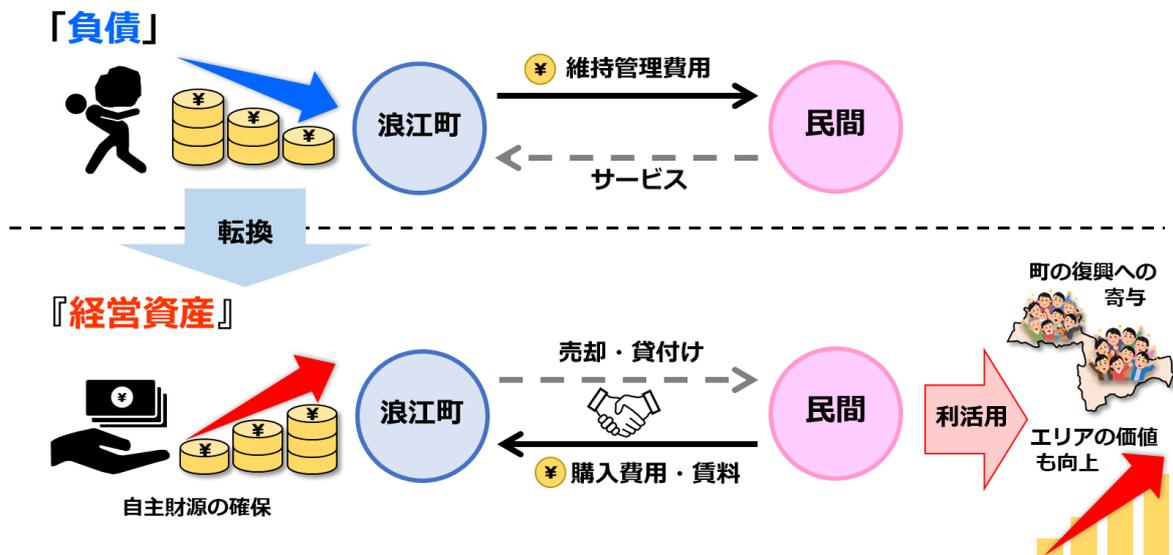
しかしながら、当町が所有する公有地の中には、行政的役割を終えたままのものや将来的利活用計画が定まっていないものなど多数の未利用公有地が存在します。こうした公有地に対して、具体的な利活用方策を講じないまま保有し続けることは、地方財政法第8条の趣旨に反するだけでなく、本来は公共の福祉の増進に資するためにある公有地が単に維持管理費等の行政負担が継続的に発生する「負債」となっています。

震災の影響を受け、急速な少子高齢化や人口減少が進むとともに税収等の財源減少による厳しい財政状況にある当町であるからこそ、**未利用公有地について、経営的な視点を持ち、民間事業者等の民間活力を活用しつつ、町の財政負担を最小限に抑え、戦略的に運用していくことで、未利用公有地を「負債」ではなく『経営資産』に転換させ、町の復興の推進に活用させていくことが重要であり、このことを当町における未利用公有地の利活用に関する基本原則とします。**

#### 未利用公有地利活用の基本原則

#### 民間活力の活用による転換

#### 未利用公有地を「負債」から『経営資産』へ



## 2 未利用公有地利活用にに向けた取組方針

上記1の基本原則に則り、今後の未利用公有地の利活用に当たっての取組方針を以下のとおりとします。

### 取組方針Ⅰ 行政活用の先行検討

未利用公有地については、町民共有の財産であり、町が公共の福祉のために利用することが最も望ましいことから、庁内照会等により、行政活用を先行して検討していきます。

### 取組方針Ⅱ 積極的な売却・貸付けの推進

行政目的による利活用の予定のない未利用公有地については、民間事業者等の民間活力を活用していくために、積極的に売却・貸付けを行っていきます。

### 取組方針Ⅲ 民間事業者等への情報発信等による民間活力活用の推進

未利用公有地の利活用を円滑に進めるために、利活用可能な公有地をリスト化し、広く民間事業者等へ公表するとともに、市場調査の実施など民間事業者等への営業活動を積極的に行うことにより、民間活力活用の推進に繋げていきます。

## 3 未利用公有地利活用の評価指標

本方針における取組みを進めた結果、「未利用公有地利活用の基本原則」の実現にどの程度近づけたのかを測定するため、下記のとおり、本方針における評価目標を設定いたします。なお、設定期間に関しては、当町の最上位計画である浪江町復興計画【第三次】後期基本計画との整合を図るため、後期基本計画の計画期間である令和8年度から令和12年度までの5年間といたします。

指標名	目標値					
	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	累計
未利用公有地利活用件数	2件	3件	5件	5件	5件	20件

## 第4 未利用公有地利活用までの流れ

### 1 未利用公有地の現状把握等

#### (1) 現状把握

公有地所管課は、自身が所管する公有地の現状把握を含めた棚卸を実施し、売却・貸付けが可能な未利用公有地がないか検討を行います。検討の結果、利活用可能な未利用公有地であると判定した場合には、公有地所管課は登記事項証明書や地積測量図等の関係書類を整理した上で、公有財産担当課（浪江町課設置条例において「財産に関すること。」を事務分掌とする課をいいます。以下同じ。）へ当該公有地の情報を提供するものとします。

#### (2) 情報の集約

公有財産担当課は、公有地所管課より情報提供を受けた未利用公有地について、固定資産台帳への情報蓄積などを行い、利活用に必要な情報を一元管理するものとします。

#### (3) 事前協議

公有地所管課と公有財産担当課は、未利用公有地利活用に向けた事前協議を行い、利活用に当たっての課題がある場合は、必要に応じてその課題の整理を行い、解決方法や役割を協議した上で、連携して課題解決に向けた取組みを行うものとします。

#### 〈利活用に当たっての主な課題の例〉

- 権利関係に関するトラブル・紛争
- 境界に関するトラブル・紛争  
（境界杭の復元、筆界特定制度の活用等）
- 土壌汚染等  
（土地利用履歴の確認、土壌汚染対策法による調査・届出等）
- 財産処分手続き上の制約  
（補助金充当有無の確認、補助金処分制限期間の確認、補助金国庫返納有無の確認、必要に応じた国庫返納等）
- 利活用を阻害する物理的要因  
（接道不備、不整形地等）
- 利活用を制限する各種規制  
（都市計画法をはじめとする土地利用規制等）

#### (4) 管理

未利用公有地は、利活用がなされるまで、当然のことながら、町において管理を行っていく必要があります。管理の実施に当たっては、浪江町財務規則第168条における公有財産の管理区分に応じて、各公有地所管課が同規則第172条に掲げる事項に留意をし、管理を行うものとします。

##### ○浪江町財務規則

(公有財産の管理区分)

第168条 財産管理者は、この規則に別段の定めがある場合を除くほか、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める者とする。ただし、町長が特に必要があると認めるときは、別に指示するところによる。

- (1) 公の施設の用に供する公有財産 当該公の施設に係る事務又は事業を所掌する各課等の長
- (2) 公用に供する公有財産(本庁舎の用に供するものを除く。) 当該公用の目的である事務又は事業を所掌する各課等の長
- (3) 前2号に掲げるもの以外の公有財産 総務課長

(公有財産の管理)

第172条 財産管理者は、その管理する公有財産について、常にその現況を把握し、次の各号に掲げる事項に留意して管理しなければならない。

- (1) 公有財産の維持、保全及び使用の適否
- (2) 使用料又は貸付料の適否
- (3) 土地の境界
- (4) 公有財産の増減とその証拠書類の符合
- (5) 公有財産と登記簿又は登録簿、財産台帳及び関係図面との符合

## 2 利活用意向・動向の把握

### (1) 庁内利用の確認

公有財産担当課は、必要に応じて事前協議の結果を踏まえ、当該未利用公有地の庁内での他の行政目的での利活用意向の有無を確認します。

意向確認の結果、その利活用が適当と認められる場合には、当該部署に浪江町財務規則第178条の規定に基づき、当該公有地を引き継ぐこととし、庁内で利活用意向がない場合、または利活用意向があってもその内容が適当ではない場合には、民間事業者等への売却・貸付けを検討するものとします。

## ○浪江町財務規則

(所管換え)

第 178 条 財産管理者は、その管理に係る公有財産について必要があるときは、他の財産管理者の下に移すこと(以下「所管換え」という。)ができるものとする。

2 財産管理者は、前項の規定により所管換えをしようとするときは、これを受けるべき財産管理者と協議し、公有財産所管換承認申請書(第 80 号様式)によりこれを受けるべき財産管理者と連名で町長の承認を受けなければならない。

3 財産管理者は、前項の規定により所管換えをするときは、公有財産引継書(第 81 号様式)に当該公有財産に係る関係書類及び関係図面を添えて、当該公有財産の引継ぎを受けるべき財産管理者に、当該公有財産を引継がなければならない。

4 異なる会計間において所管換えをするときは、当該会計間において、有償としなければならない。ただし、町長が特に認めた場合は、この限りでない。

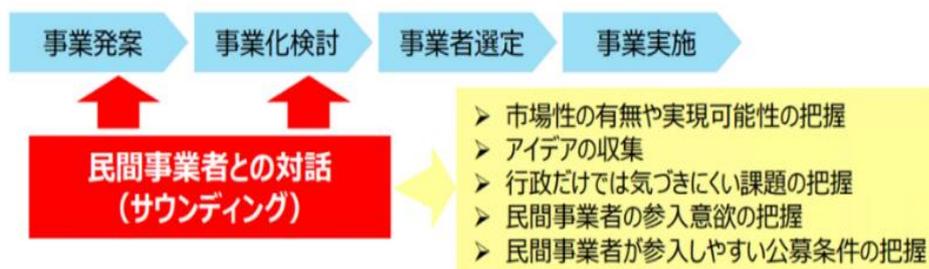
## (2) 民間事業者等の動向把握

民間事業者等への売却・貸付けを推進するにあたり、事前に民間事業者等のニーズや動向を把握することは極めて重要であることから、積極的に「サウンディング型市場調査」や「オンラインニーズ調査」などを実施し、民間事業者等の関心度やアイデアの把握に努めます。

### サウンディングの概要

#### サウンディングとは

- ◆ 民間事業者との意見交換等を通し、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査



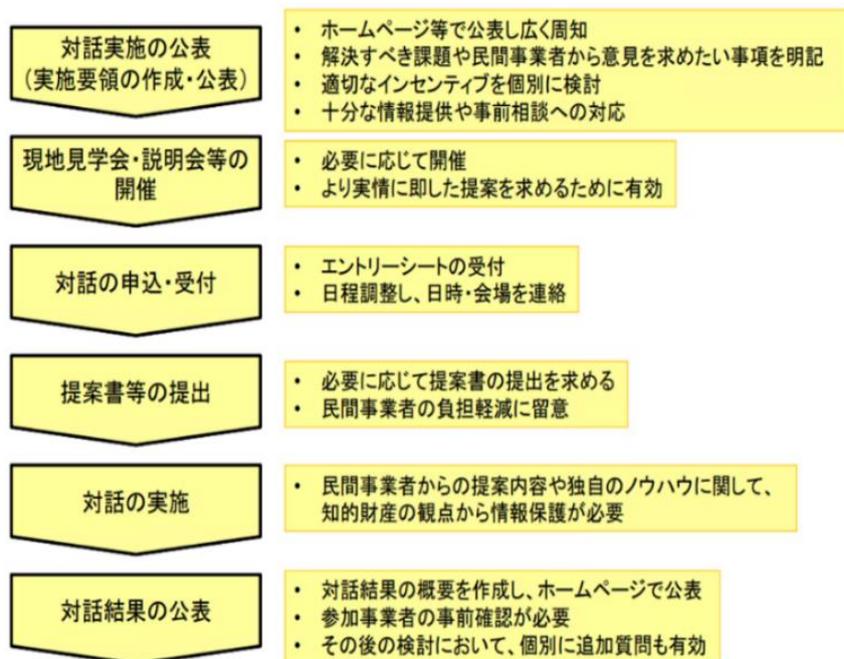
この公有地を魅力的に活用できないかな?

この事業に民間事業者はどのくらい関心を持つのかな?



出典：国土交通省『地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き』

## サウンディングの流れ



出典：国土交通省『官民対話のすすめ』

### 3 個別実施方針の策定

#### (1) 優先順位を持った検討

庁内利活用の意向のない未利用公有地は、積極的に民間事業者等への売却・貸付けの検討をしていくべきですが、検討に当たっては、個々の公有地状況を十分に把握した上で、最適な選択を行う必要があるとともに、敷地境界線の確認や登記事務等といった多くの事務を伴います。

このことから、全ての未利用公有地を一度に検討することは現実的に困難であり、当面は、より活用の効果が期待できる公有地、速やかに課題解決すべき公有地及び比較的容易に活用できる公有地を優先的に検討していくものとします。

#### (2) 利活用におけるビジョン・与条件の設定

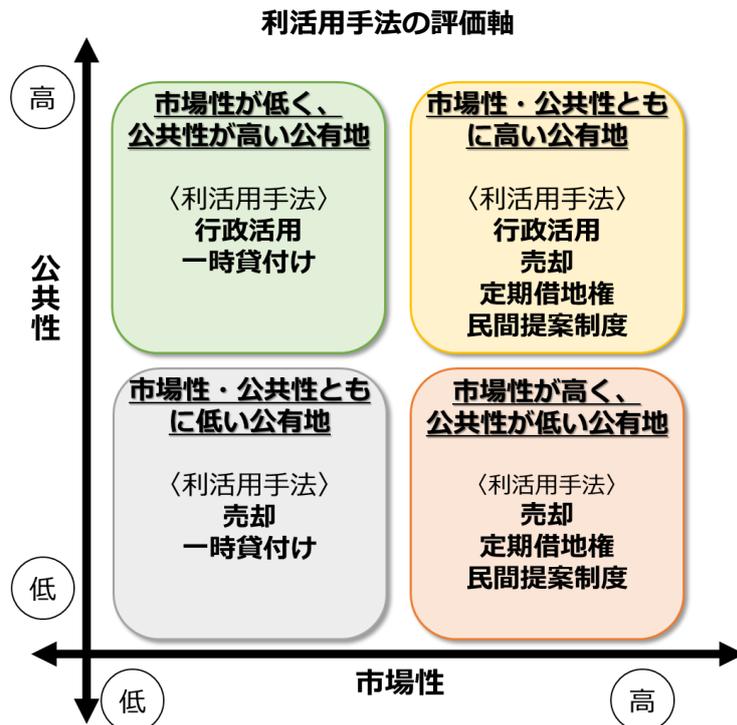
当該未利用公有地の利活用が『浪江町復興計画【第三次】』における復興の基本方針の実現に資するものになるよう利活用におけるビジョンを設定します。

併せて、ビジョンの実現をするために利活用における与条件の設定を行います。なお、設定するビジョン・与条件については、公有地利活用を単独で考えず、周辺地域のエリア全体像を踏まえた検討を行うとともに、将来的なまちづくりの観点、政策的な利活用の制限及び誘導の必要性等を勘案して設定を行います。また、設定に当たっては、庁内での全庁的な検討を行うほか、状況に応じて地域住民からの意見聴取なども行います。

### (3) 利活用手法の整理

公有財産担当課は、公有地所管課と協議の上、「公共性」と「市場性」の二軸により、第5に掲げる民間事業者等への売却・貸付け及び民間活力を活用した利活用方法など様々な手法のなかから、当該未利用公有地に最も相応しい利活用手法を整理します。

<p><b>公共性</b></p> <p><b>当町が保有し、公共的に利用する必要性、財産としての希少性、環境保全や文化的価値の有用性が高く、町が保有すべきとする基準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共性が高い … 広く住民に必要性があり、行政全体で保有すべき公有地</li> <li>○公共性が低い … 個々に必要性が異なり、民間で保有してもよい公有地</li> </ul>
<p><b>市場性</b></p> <p><b>公有地の所在する立地、用途地域、面積・形状等の特性に由来する市場において評価される資産価値に関する基準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市場性が高い … 用途地域内にある整形の土地など</li> <li>○市場性が低い … 都市計画区域外にある土地、狭小な土地、インフラが未整備な土地や土砂災害警戒区域に指定されている土地など</li> </ul>



### (4) 個別実施方針の決定

上記(2)において設定した利活用におけるビジョン・与条件と、(3)において整理した利活用手法を当該未利用公有地の個別実施方針として取りまとめを行い、取りまとめた個別実施方針に基づき、売却・貸付けの実施要領や事業者選定の際の評価基準等の作成を行い、利活用を実施していきます。

## 第5 未利用公有地の利活用手法

### 1 未利用公有地の利活用手法

未利用公有地の利活用手法は、下図のとおり、行政が主体となった利活用手法である「行政活用」と、民間事業者等が主体となった利活用手法である「売却」、「貸付け」が挙げられます。

主体	行政	民間事業者等	
手法	行政活用	売却	貸付け
イメージ図			
事業手法	公共施設整備	土地売買による民間開発事業	土地貸付けによる民間開発事業
検討順位	庁内照会等により先行して検討	「行政活用」の予定がないものについては積極的に売却・貸付けを実施	

### 2 行政活用

公有地が町民共有の財産であることから、町が公共の福祉のために整備する公共施設の建設用地などの行政活用が最も望ましい利活用手法と考えられますが、公共施設整備は町の財政負担が大きく、国・県からの交付金などの有力な財源がなければ、実施するのが難しいというデメリットがあります。

なお、庁内照会の結果、直近での行政活用の予定がない場合であっても、次のいずれかに該当するものは当面の間は継続保有することとし、一時貸付けを行いながら、行政目的で利活用を検討していきます。

- ・浪江町復興計画【第三次】などで利活用を計画している公有地
- ・新たな事業用地（候補地含む）として利用可能な一定規模以上の公有地
- ・その他町長が引き続き保有する必要があると認めた公有地

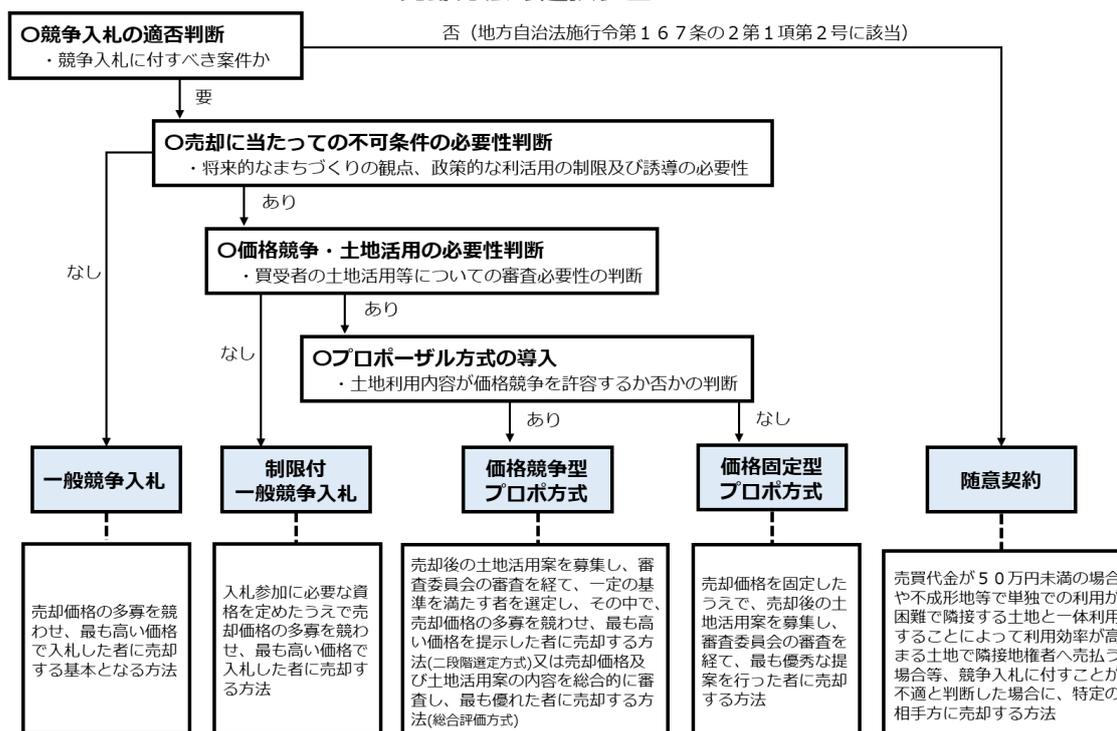
### 3 売却

売却の場合、民間事業者等が未利用公有地を買い受け、民有地として開発事業を行うことが想定され、土地売却の収益や固定資産税等の収入が得られますが、町として土地利用のコントロールが困難になるというデメリットがあります。

売却方法に関しては、一般競争入札が原則となりますが、それぞれの未利用公有地の実情に応じて、多様な売却方法から最適な方法を選択していく必要があります。

また、売却をより一層推進していくために、複数の公有地をまとめて売却する一括売却（バルクセール）やインターネットオークションを活用した公有地売却などについても検討していきます。

## 売却方法の選択フロー



## 4 貸付け

貸付けの場合、民間事業者等が未利用公有地を借り受け、公有地のうえに建物を整備し維持管理、運営を行うことが想定されます。建物の所有を目的とした公有地の貸付けに関しては、一般的に借地借家法の規定が適用され、貸付けの方法としては、借地借家法第3条に基づく普通借地のほか、定期借地権を活用した貸付けや、借地借家法の適用を受けない一時貸付けが挙げられます。

### 定期借地権の種類

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物の取扱い	原則取壊し	原則取壊し	地主買取り

なお、ここでいう貸付けは有償貸付けを指し、町は未利用公有地の所有者として貸付期間中は、建物に対する固定資産税等のほかに長期的に安定した賃料収入が得られるメリットがあります。

また、通常、貸付けの対象となる公有地に関しては普通財産がほとんどですが、行政財産のうち、本来の用途または目的に支障がない範囲の余裕部分である未利用公有地に関しても、地方自治法第238条の4第2項の規定に基づき、その用途または目的を妨げない限度において、貸付けを行うことを検討していきます。

## 5 無償若しくは時価よりも低い価格での譲渡、貸付け

売却及び有償貸付けが困難な公有地については、活用されなければ負債のままであるため、広く民間事業者等に活用していただくためにも、公募型プロポーザル等を実施して、地域振興への貢献策の提示がなされるなど、町の掲げる課題解決に寄与する提案内容であった場合には、民間事業者等への無償若しくは時価よりも低い価格での譲渡・貸付けを行うことも検討していきます。

なお、無償若しくは時価よりも低い価格での譲渡・貸付けを行う場合には、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年条例第1号）に定める場合を除くほか、地方自治法第96条第1項の規定により議会の議決を経た上で、手続きを行います。

## 6 民間活力を活用した利活用方法

民間事業者等への売却・貸付けを行うにあたっては、積極的に民間事業者等の技術や幅広いノウハウを活用した取組みを効率的かつ効果的に推進していきます。

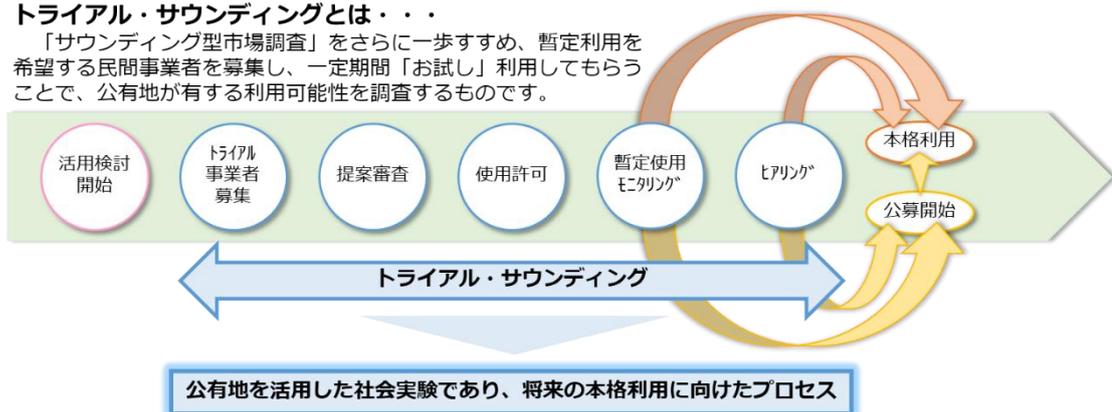
### (1) トライアル・サウンディング

未利用財産の活用を進めていく際に、本格的な運用・売却の前段として、暫定的な利活用が見込まれる公有地については、「トライアル・サウンディング」の手法を有効に活用し、民間事業者が参入しやすい環境を整えていきます。

#### トライアル・サウンディングのイメージ

トライアル・サウンディングとは・・・

「サウンディング型市場調査」をさらに一歩すすめ、暫定利用を希望する民間事業者を募集し、一定期間「お試し」利用してもらうことで、公有地が有する利用可能性を調査するものです。



【事例】流山市「江戸川台駅東口周辺地区再整備事業に係るジェットロ跡地トライアルサウンディング」



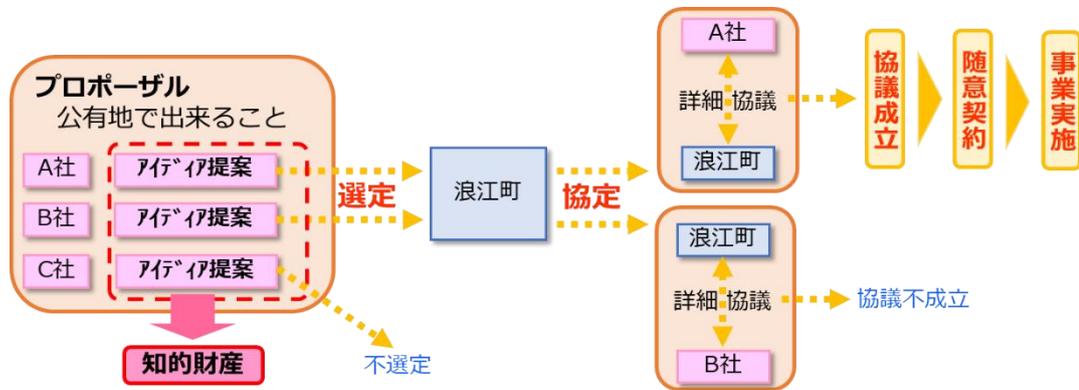
出典：流山市HP

## (2) 随意契約保証型民間提案制度

公有地利活用や維持管理に関し、住民サービスの向上や地域経済の活性化、当町の財政負担の軽減、町各種計画の推進など、当町の自治体経営に資する民間事業者の自由なアイデアや豊富なノウハウを活かした効果的な提案を募る「公有地利活用随意契約保証型民間提案制度」の導入を行い、未利用公有地の民間主導による利活用を図っていきます。

なお、本制度において民間事業者の提案内容は知的財産として取り扱い、その情報を保護するとともに、当町との協議を経て事業化が決定した場合は、提案のあった民間事業者と随意契約をすることを前提としていきます。

### 随意契約保証型民間提案制度のイメージ



#### 【事例】沼田市ファシリティマネジメント施策に関する民間提案制度「沼田市役所跡地活用事業」



##### ニュース

沼田市が民間提案制度、市役所跡地の活用提案を募集  
併せて他の公共施設への自由提案も募集 2019.5.14

群馬県沼田市は5月9日、「沼田市ファシリティマネジメント施策に関する民間提案制度」の導入を発表。同制度に基づき、沼田市役所跡地活用事業についての提案募集を開始した。



##### ニュース

沼田市役所の跡地活用、民間提案制度への応募案を協議へ  
4件の提案からルートイン案を協議対象案件に決定 2019.11.6

群馬県沼田市は2019年10月18日、旧市役所跡地の活用事業についてルートインジャパン（東京都品川区）の「宿泊施設を核とした市街地活性化事業」を協議対象案件に決定したことを発表した。

出典：日経BP

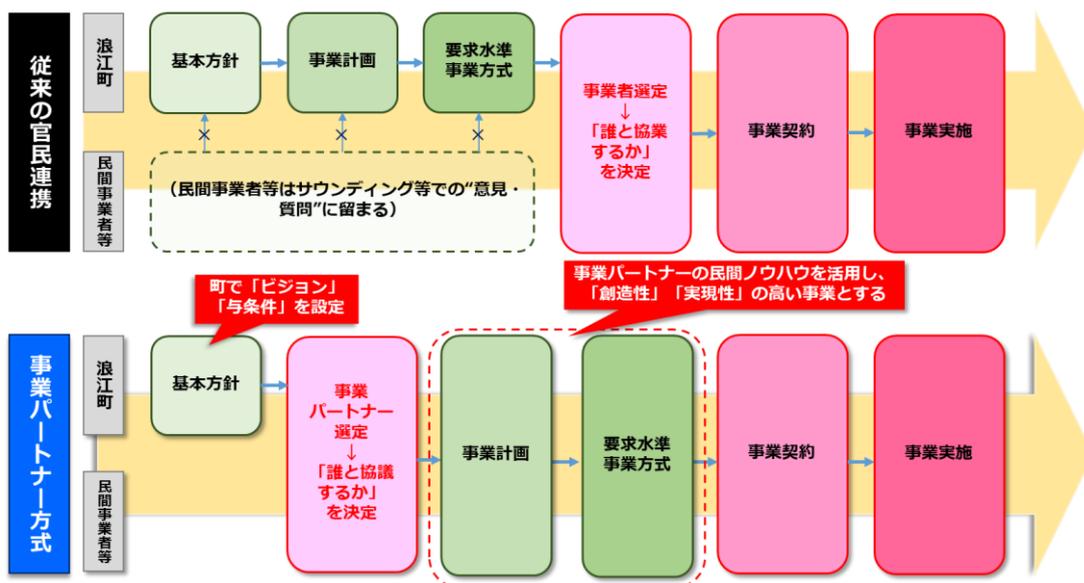


出典：沼田市HP

## (3) 事業パートナー方式

利活用をより創造性・実現性の高いものとするため、従来の官民連携事業の公募手法のように、町が事業計画・要求水準書を先行して定め、たうえて「誰と協業するか」を選定するのではなく、町が最低限のビジョンと与条件だけを定めたのちに「誰と協業するか」を選定し、その選定した「事業パートナーとともに」事業計画・要求水準書策定から事業（設計・施工・維持管理運営）実施までを一緒に作り上げていく方法論である『事業パートナー方式』の導入を検討していきます。

### 事業パートナー方式のイメージ

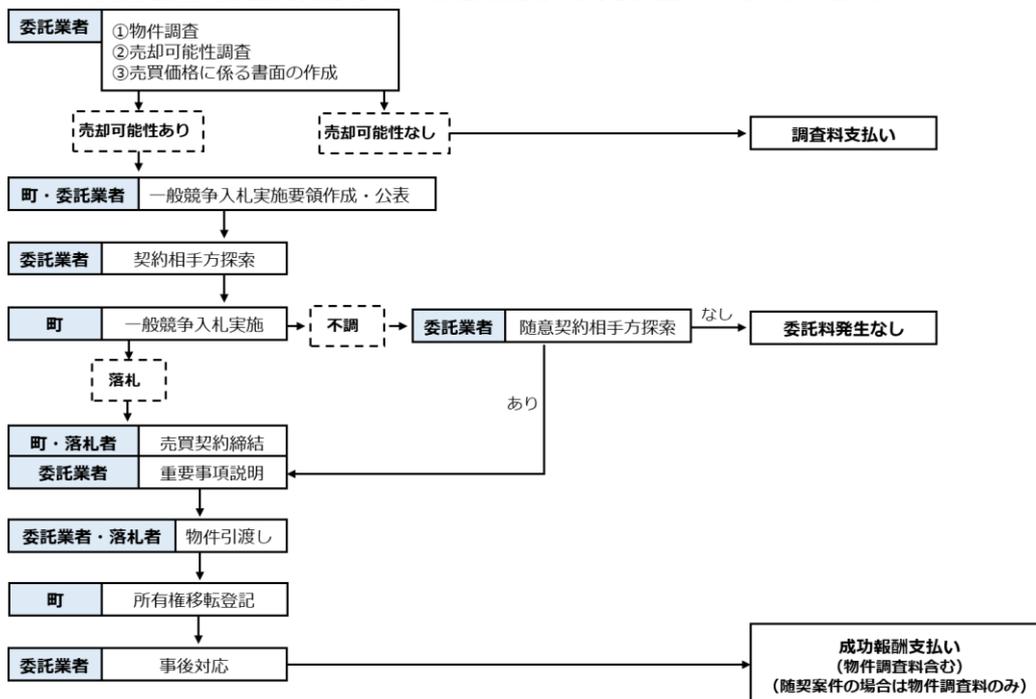


出典：久米島町『エリア価値向上に資する複数施設一体型運営PPP導入可能性調査報告書』をもとに浪江町にて作成

### (4) 成果連動型民間委託

未利用公有地の売却に係る競争性を向上させるとともに、売却業務の手続きを効率かつ適正に実施することを目的として、未利用公有地の売却業務について、不動産事業者等への「成果連動型民間委託」の導入も検討していきます。

#### 未利用公有地売却業務の成果連動型民間委託フロー（参考：宮崎市）



## 第6 未利用公有地利活用の推進体制等

### 1 利活用推進に向けた庁内体制

未利用公有地の利活用に関しては、公有財産担当課が中心となり、全庁的な検討体制を構築しながら、利活用に向けた検討を進めていきます。

#### (1) 公有財産担当課

未利用公有地の情報管理及び対外への情報公開を行うとともに、公有地所管課と連携をし、未利用公有地の売却・貸付けを中心となり実施していきます。

#### (2) 公有地所管課

所管する未利用公有地の利活用の可能性を検討し、その検討結果をもとに公有財産担当課と連携し、利活用に向けた取組みを実施していきます。

#### (3) 政策調整会議

副町長及び各課等の課長補佐の職にある者で構成する「政策調整会議」の場を活用し、未利用公有地に関する情報を共有の上、利活用の優先順位の設定、利活用におけるビジョン・与条件の設定及び利活用手法の整理について、総合的かつ多角的に検討・協議を行い、その結果に基づき、個別実施方針案の取りまとめを行うなど、本方針に基づく取組みを全庁的に推進していきます。

### 2 利活用推進に向けた仕組みの検討

#### (1) 利活用を担う人材の育成

未利用公有地の利活用を推進していくためには、事務担当者だけではなく、全ての職員において、公有財産に関する知識や民間事業者等に対する営業力の向上が不可欠ですので、定期的な研修会や講習会等により、未利用公有地利活用を担える人材の育成に取り組むものとします。

#### (2) 本方針の適宜改正

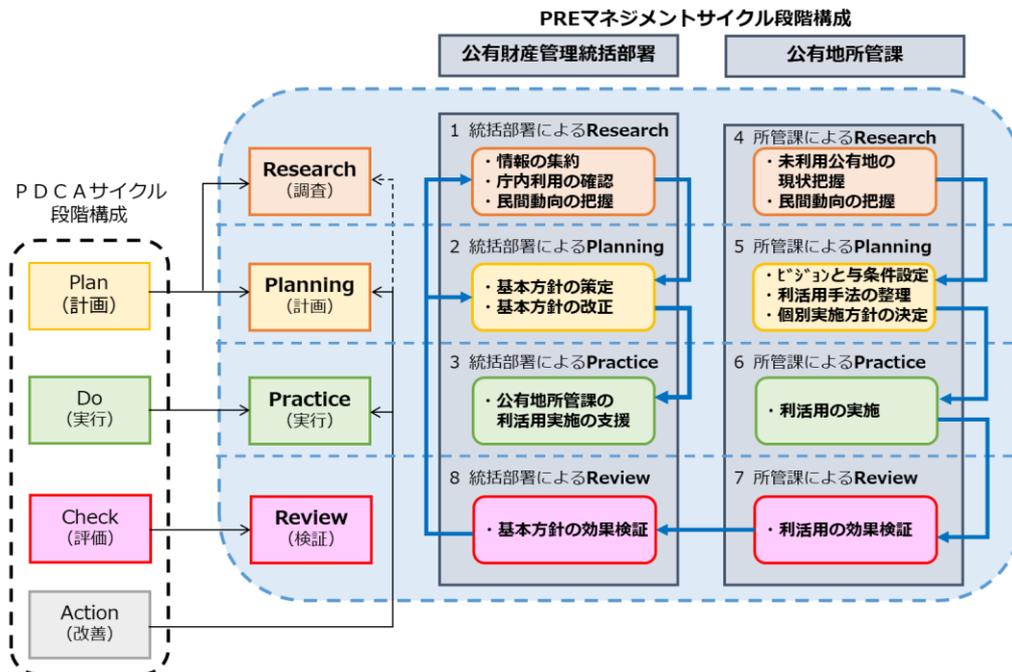
当町を取り巻く社会情勢や財政状況は目まぐるしく変動してくることが想定されます。また、民間事業者等の柔軟な発想力や他自治体の先進的な取組みなどにより、未利用公有地の利活用手法は、日々進化していきます。このような状況に柔軟に対応していくために、適宜本方針の改正を行っていきます。

### (3) PRE マネジメントサイクルによる進行管理

未利用公有地の利活用を効率的かつ継続的に実践していくために、国土交通省による「PRE(※)マネジメントサイクル」の考え方を採用します。

※PREとは、Public Real Estateの略で、地方公共団体が自ら所有、利用する不動産（公的不動産）を意味します。

#### PRE マネジメントサイクルの考え方



### (4) 積極的なPR活動・情報発信

民が官を選ぶ時代と呼ばれる昨今において、いかに民間事業者等に関心を持ってもらい、未利用公有地利活用に参画してもらうために、未利用公有地に関する特設ページを町ホームページに設置するほか、町が自ら営業活動を行うなど、積極的にPR活動・情報発信に努めていきます。

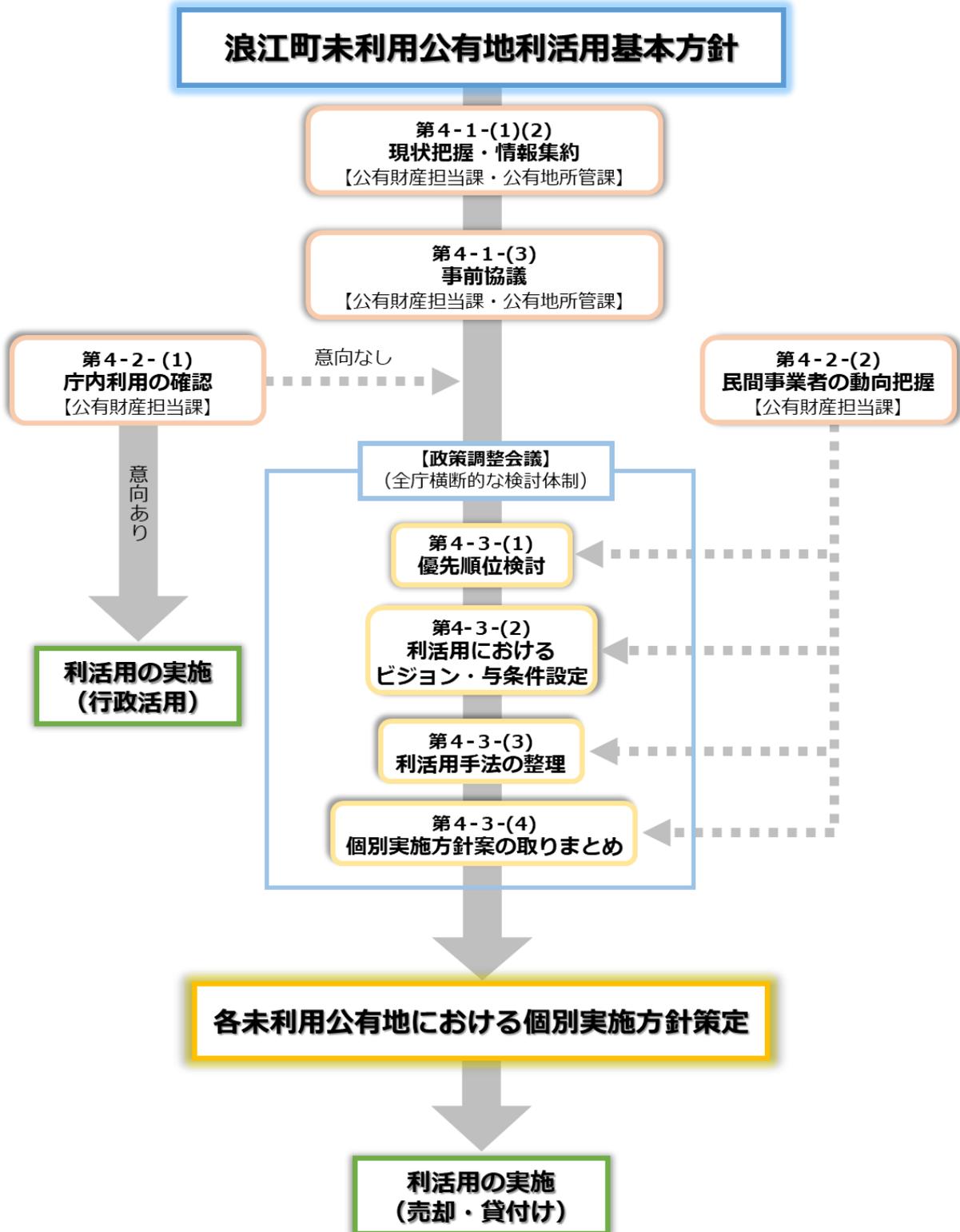
### (5) 民間事業者等の柔軟かつ自由な発想を保证するための規制緩和

民間活力活用の効果を最大限引き出すためには、民間事業者等の柔軟かつ自由な発想を保证することが重要ですので、必要に応じて、民間事業者等の活動に関する規制の緩和に恐れず対応していきます。

### (6) 売却・貸付けによる収益の活用

未利用公有地の売却・貸付けにより生じた収益は、未利用公有地の活用を阻害する様々な物理的要因（接道不備や不整形地等）解消の原資として活用するほか、浪江町公共用施設維持基金への積立てを行うほか、町民共通の財産から得られた収入として、町が持続的に発展していくために行う事業等の原資として活用を図っていきます。

## 第7 未利用公有地利活用フロー図





## 浪江町未利用公有地利活用基本方針

令和8年3月策定

〒979-1592

福島県双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田7-2

浪江町役場 総務課 管財係

TEL : 0240-34-0237 FAX : 0240-35-5352

Mail : [namie11040@town.namie.lg.jp](mailto:namie11040@town.namie.lg.jp)