

袋井市市有財産利活用基本方針

令和5年8月

目 次

1 市有財産利活用基本方針策定の目的	1
2 市有財産の現状と課題	1
(1) 市有財産の分類と所管	
(2) 未利用財産の現状と課題	
(3) 公共施設マネジメントとの関連	
3 未利用財産利活用の基本的な考え方	2
(1) 未利用財産の利活用方針の明確化	
(2) 積極的な情報の開示	
(3) 不用財産の積極的な民間等への売却	
(4) 民間等への貸付による有効活用	
4 未利用財産の利活用方法の手順	3
(1) 所管による処分	
(2) 公共用地利活用検討委員会の判断による処分	
5 未利用財産の具体的な利活用形態	4
(1) 売却処分	
(2) 貸付による活用	
(3) 財産の保有継続	
未利用財産等利活用フロー	6
【参考資料】	7

1 市有財産利活用基本方針策定の目的

本市ではこれまで、「日本一健康文化都市」を目指すべき都市像に掲げ、地域医療体制の充実や子育て環境の整備、防災対策の強化などに重点的に取り組み市勢の発展に努めてきました。

しかしながら、今後、本市においても本格的な少子高齢化や人口減少の局面を迎えることが見込まれており、時代の変化に対応した市政運営が求められています。

このような状況のもと、地域活性化を進めるうえでも、限られた資源、資産を有効活用し、効率的な行政経営に努めることが必要であり、経営基盤の強化に向けた取組として、市有財産を売却や貸付などで利活用し、自主財源の確保を図ることが重要となっています。

このため、土地や建物などの市有財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、その利活用に対する基本的な考え方を定めるとともに、これらの情報を広く市民等に公表することで、市民共有の財産の適正な管理と公平公正で透明性の高い有効活用を推進することを目的にこの方針を策定します。

2 市有財産の現状と課題

(1) 市有財産の分類と所管

市が所有する財産については、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。

「行政財産」は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、その公の目的を達成するために、所管する部署で維持管理をしています。

「普通財産」は、「行政財産」以外の一切の市有財産で、地域の集会施設をはじめ、公共的団体の敷地として貸し付けているものや公共事業予定地として保有しているもの、公の目的（行政目的）を喪失し遊休化しているものなど多岐に亘るものがあり、財政課が維持管理しています。

(2) 未利用財産の現状と課題

普通財産のうち遊休化している財産（以下「未利用財産」という。）は、適正な維持管理に努めていますが、民間宅地などでの活用が想定できるものもあれば、立地条件や形状等により利活用が困難なものもあり、それぞれの状況に応じ、以下のような課題があります。

ア 未利用財産の増加と維持管理業務・経費の増加

施設の更新に伴い、既存施設の用途廃止に伴う未利用財産（跡地・未利用施設）が増加しており、その維持管理業務と建物保険料や草刈などの維持管理経費が年々増加しています。

イ 財政状況の変化とそれに伴う市有財産に対する認識の見直しの必要性

市の財政状況が厳しさを増すなか、未利用財産は将来的な利用を仮定して単に保有するのではなく、財源確保の視点からも民間を含めた積極的な利活用が必要です。

ウ ニーズに応じた適正な売払価格等の設定の複雑化

財産の売払価格については、適正な時価によることとされ、鑑定評価や固定資産税評価額等を基に決定することを基本としています。

しかし、土地の売却では、残存構造物の撤去に多額の費用を要することや、排水路や道路

など周辺環境整備が必要な場合も多く、売却までに相当の経費と期間が必要となることから、需要に応じた価格設定が難しい状況があります。

また、建物の売却では、立地条件や用途の限定など個別条件によっては、民間需要が低いため、売却できずに継続して保有管理せざるをえない場合もあります。

このため、売買価格の決定にあたっては、財産価値のみに基づいて決定するのではなく、民間需要や、財産の個別要因を総合的に判断し、適正な価格（時価）を決定していくことが必要となっています。

エ 用途廃止した建物や土地に対する市民利用等の多様なニーズの発生

通常、用途廃止した建物は、順次解体処分し、土地については、売却等の処分をしています。しかし、解体費用が年々増嵩してきていることなどから、そのまま保有している建物もあり、個別の状況により処分されていない土地もあります。

これらに対して、市民や団体等から貸付等の利用希望があり、検討を要する機会が増えています。

(3) 公共施設マネジメントとの関連

本市では、平成28年6月に「袋井市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。この総合管理計画の公共施設等のマネジメントに関する基本的な方針では、管理運営の効率化を図る方策のひとつとして、市で活用を予定しない施設については売却や貸付による収入の確保を検討することとしています。

今後、これに則して、市の保有する土地・建物等の情報を整理し、公共（的）利活用を図るとともに、それが見込めないものについては、売却や貸付等による利活用を促進します。

3 未利用財産利活用の基本的な考え方

未利用財産は、その多くが、行政目的が無くなり、将来的な利活用計画も定められていないものであり、維持管理経費の節減や財源確保の上からも個別に利活用方針を定め、売却処分や貸付等による積極的な有効活用が必要です。

このため、公平、公正で有効な活用を図るうえで、今後の利活用の基本的考え方を、次のとおりとします。

(1) 未利用財産の利活用方針の明確化

市有財産の遊休化を防ぐため、行政財産の用途廃止の決定に際しては、あらかじめ副市長を委員長とする「公共用地利活用検討委員会」に用途廃止後の利活用方針について諮るものとします。

また、既存の未利用財産については、「公共用地利活用検討委員会」において公共（的）利活用の可否を早期に判断したうえで、優先順位を定め、順次売却・貸付等の方針を定めるものとします。

(2) 積極的な情報の開示

未利用財産に関する情報を市民等に積極的に公表することにより、公平、公正な財産の活用と処分を進め、民間等による利活用の拡大を図るものとします。

(3) 不用な財産の積極的な民間等への売却

将来的に公共（的）利活用の計画がなく、市有財産として保有する必要性の低い財産については、遊休化し未利用財産となることを防ぐため民間等に売却することを基本とします。

なお、売却に当たっては、一般競争入札を基本としますが、状況に応じて、随意契約による場合やサウンディング型市場調査や公募型プロポーザルを実施して民間等への売却等を進めるものとします。

(4) 民間等への貸付による有効活用

不用な財産のうち売却が困難な物件については、民間等への貸付を進めるものとします。また、将来的な利活用の計画がある場合であっても、当面の間、供用する予定のないものについては、公共施設等の整備時に支障が生じないように利用形態等に配慮したうえで民間等への貸付により有効活用を図るものとします。

4 未利用財産の利活用方法の決定手順

地方自治法第96条及び「袋井市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」の規定を確認したうえで、以下の手順で利活用を図るものとします。

(1) 「公共用地利活用検討委員会」による検討

原則として、未利用財産の処分については、「公共用地利活用検討委員会」に諮るものとします。また、用途廃止が見込まれるものや所期の目的を果たすなどして利用度が著しく低下している施設などの利活用を検討する場合も「公共用地利活用検討委員会」に諮るものとします。

(2) 「公共用地利活用検討委員会」の判断による処分

「公共用地利活用検討委員会」の判断を受け売却や貸付けをする場合は、原則として一般競争入札によるものとしますが、物件の状況により随意契約や公募型プロポーザルにより処分を図るものとします。また、処分の結果については、所管部署から「公共用地利活用検討委員会」に報告するとともに公表をするものとします。

(3) 所管する部署による処分

土地（行政財産）の等価・等積交換については、所管する部署において所定の決裁のうえ処分をするものとし、法定外公共物については、所管する部署において用途廃止の手続きを行ったうえで、財政課に所管替えし、普通財産として売却等の処分をするものとします。

なお、企業会計においては、会計内で普通財産として処分することも可能です。

また、行政財産の貸付については、財政課と協議のうえで所管する部署において貸し付けをするものとします。

5 未利用財産の具体的な利活用形態

(1) 売却処分

ア 処分の方法

未利用財産の売却については、公平性を確保する上から、一般競争入札を原則としますが、状況によっては、公募型プロポーザルにより買受者等を決定するものとします。

しかし、公共的な利用や公共事業推進のためなど、特定の者に対して処分することが公の利益に資する場合があることなどから、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) 公共的団体が公益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、その代替用地を必要とするとき
- (オ) 次に掲げる特別の縁故者があるとき
 - ① 寄附された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄附者（相続人その他包括継承人を含む。）に売り払うとき
 - ② 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（相続人その他包括継承人を含む。）に売り払うとき
 - ③ 貸付中の普通財産を従来から借り受けて使用している者に売り払うとき
 - ④ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払うとき
 - ⑤ 市施工の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の提供者に売り払うとき
 - ⑥ 無道路地、袋地、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接道要件を満たさないため単独で利用できない土地で、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又は隣接地の賃借権等を有する者に売り払うとき
- (カ) その他法令上随意契約によることができる場合に該当し、市長が随意契約により売り払うことを適当と認めるとき

イ 売却価格

売却価格の決定にあつては、鑑定評価、固定資産評価額、取得価格、減価償却額など個々の財産の形態や条件と併せ民間需要なども考慮し、総合的に検討した上で、所管する所属において、所定の決裁を受けたうえで適正な価格を決定し、財産の売却処分を行うものとします。

(2) 貸付による活用

ア 貸付の対象財産と対象者

未利用財産は、売却処分することを原則としますが、相当期間売却処分の見込みがないと判断される場合は、貸し付けることで利活用を図るものとします。

貸付にあつては、貸付対象財産を公表し、平等な申込の機会を確保し、競争性を保つことに努めるものとします。また、公序良俗や公共の利益に反しない範囲で、公共的な利用に限定されない、営利目的の利用などについても幅広く貸付ができるものとします。また、行政財産の空きスペース等の貸付についてもこれに準ずるものとします。

なお、将来的に利用計画がある財産を貸付ける場合は、その利用形態等に関して個別に貸付条件を定めるものとします。

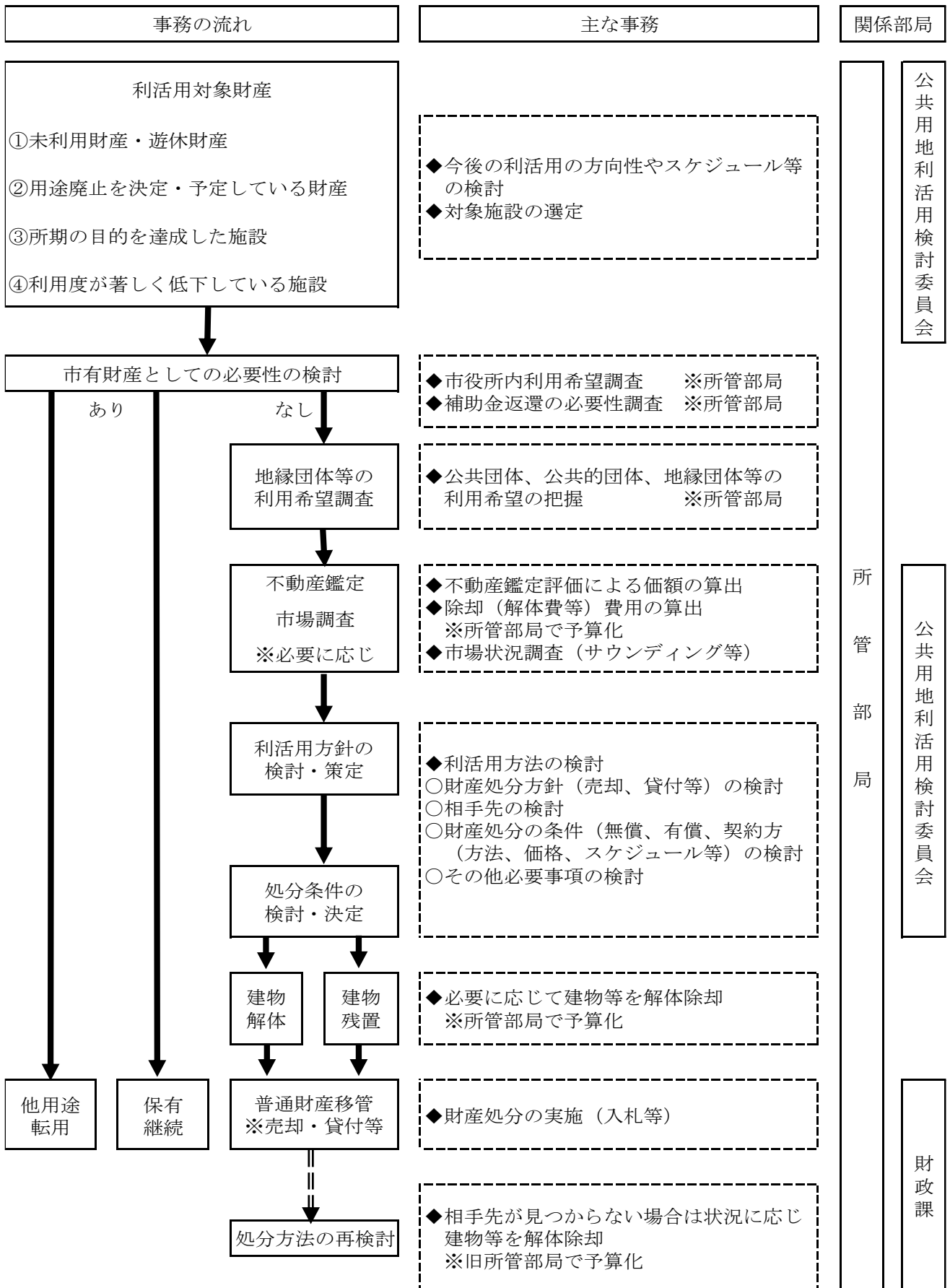
イ 貸付料

貸付料については、「袋井市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」及び「袋井市市有財産規則」に基づき徴収するものとし、物価の変動やその他の事情により、時価に比し著しく不相当と認められるときは、将来に向かって増減させるものとします。

(3) 財産の保有継続

未利用財産であっても、市の総合計画や個別計画で利活用が見込まれるものについては、継続的に保有するものとします。その他、個別の判断を求められる場合は、「公共用地利活用検討委員会」の決定を経て継続的に保有するものとします。

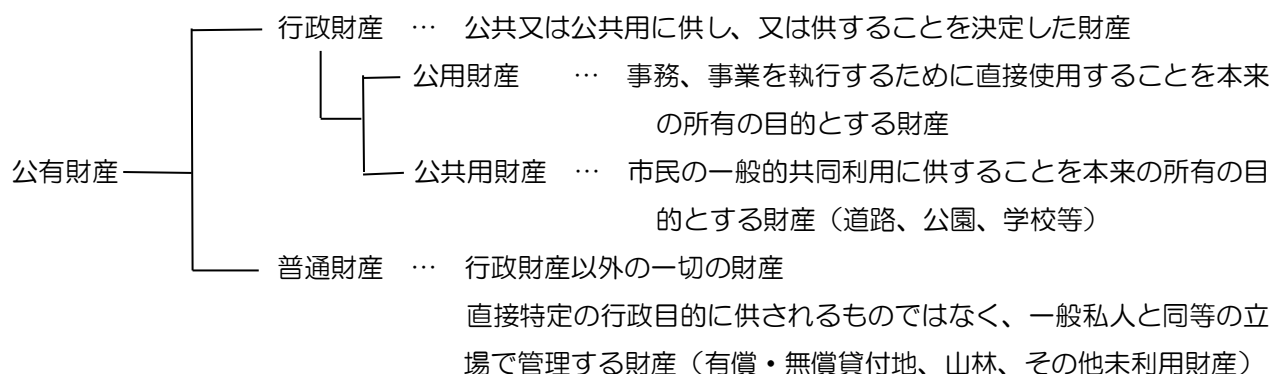
未利用財産等利活用フロー



【参考資料】

《公有財産の分類》

※ 地方自治法238条の規定による



《公共団体と公共的団体》

「公共団体」は、国がその存立を認めた団体で、一定の行政行為を行うことを目的として設立された法人。地方公共団体のほか、土地改良区や公団・事業団などが含まれる。

「公共的団体」は、地方自治法に規定された、その行為が地域住民の福祉の向上に資する「公共的活動」であることを目的とする団体。概念的には幅広く、自治会や老人会、農協やデイケアセンターなども含まれるとされる。