

浜田市市有財産利活用方針

平成 30 年 6 月

浜 田 市

目 次

| | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | 目的等 | 1 |
| | (1) 目的 | |
| | (2) 対象財産 | |
| 2 | 現状と課題 | 1 |
| | (1) 公有財産の分類 | |
| | (2) 公有財産の保有状況 | |
| | (3) 遊休財産の現状と課題 | |
| 3 | 市有財産利活用の基本的な考え方 | 4 |
| | (1) 市有財産利活用の基本的な考え方 | |
| | (2) 利活用財産の分類 | |
| 4 | 個別遊休財産の利活用方針の決定 | 5 |
| | (1) 利活用対象財産 | |
| | (2) 利活用方針の検討体制 | |
| | (3) 検討委員会の審議事項 | |
| | (4) 財産の利活用による効果 | |
| 5 | 遊休財産利活用の具体的な方法 | 6 |
| | (1) 保有継続する財産 | |
| | (2) 保有継続しない財産 | |
| | (3) 市有財産有効活用推進基金の活用 | |
| | (4) 計画的な売却処分 | |
| 6 | 物品の処分 | 9 |

1 目的等

(1) 目的

本市では、少子高齢化や急激な人口減少、市町村合併による各種優遇措置の段階的な終了により、今後も厳しい財政運営が予想されることから、更なる行財政改革の推進と市民サービスの向上を目指した財政健全化の取組が必要となっています。

この方針は、遊休財産の積極的な処分による自主財源の確保と財政健全化に取り組むため、平成 22 年 9 月に策定した「遊休財産の利活用に関する指針」を見直し、特に遊休財産の貸付け・売却に重点を置いた市有財産の利活用を図るための方針を定めるものです。

(2) 対象財産

この方針の対象となる財産は、主として市が保有する公有財産のうち土地・建物（行政財産については、その余裕部分）とします。

◆方針の対象範囲

| 項目 | 土地 | | 建物 | |
|------|------|------|------|------|
| | 行政財産 | 普通財産 | 行政財産 | 普通財産 |
| 管理運用 | ※ | ○ | ※ | ○ |
| 処分 | | ○ | | ○ |

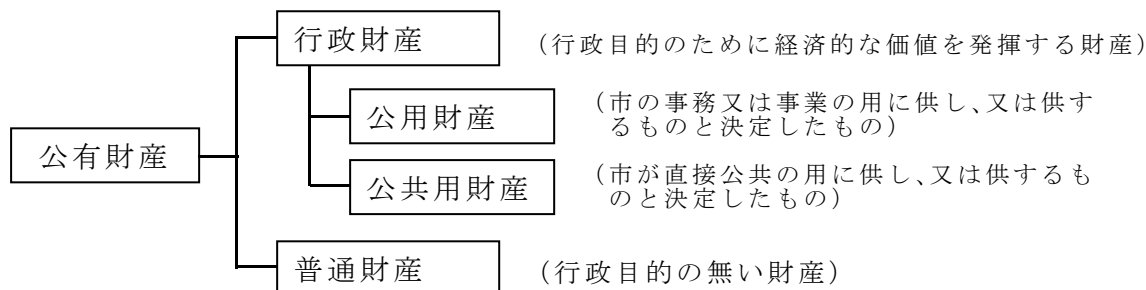
※行政財産…余裕部分の活用や用途廃止後の利活用検討

2 現状と課題

(1) 公有財産の分類

市が保有する公有財産は、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ます。

◆公有財産の分類



「行政財産」は、公用財産と公共用財産に分けられ、その財産の所管課が維持管理し、活用しています。

「普通財産」は、行政目的が無い行政財産以外の財産で、基本的には行財政改革推進課が維持管理しています。

(2) 公有財産の保有状況

公有財産の保有状況は【表 1】、土地開発基金財産の保有状況は【表 2】のとおりです。

【表 1】 公有財産の保有状況（平成 30 年 3 月 31 日現在）

（単位：㎡）

| 区 分 | | 土地 | 建物（延面積） | | 計 | |
|------------------|-------------|------------|-----------|---------|---------|---------|
| | | | 木造 | 非木造 | | |
| 行政 財産 | 公 用 | 庁 舎 | 37,778 | 90 | 23,391 | 23,481 |
| | | 消 防 施 設 | 28,593 | 2,456 | 3,495 | 5,951 |
| | | その他の施設 | 12,268 | 337 | 1,846 | 2,183 |
| | 公 共 用 | 学 校 | 740,430 | 13,602 | 115,621 | 129,223 |
| | | 公 営 住 宅 | 136,625 | 4,445 | 59,761 | 64,206 |
| | | 公 園 | 866,195 | 220 | 1,060 | 1,280 |
| | | その他の施設 | 1,808,395 | 32,370 | 146,501 | 178,871 |
| 山 林 | 3,899,524 | 0 | 0 | 0 | | |
| 計 | 7,529,808 | 53,520 | 351,675 | 405,195 | | |
| 普 通 財 産 | 宅 地 | 458,701 | 7,316 | 18,808 | 26,124 | |
| | 田 畑 | 13,426 | 0 | 0 | 0 | |
| | 山 林 | 14,183,934 | 0 | 0 | 0 | |
| | そ の 他 | 900,217 | 9 | 3,678 | 3,687 | |
| | 計 | 15,556,278 | 7,325 | 22,486 | 29,811 | |
| 合 計 | | 23,086,086 | 60,845 | 374,161 | 435,006 | |

※道路、河川、法定外公共物（里道、水路等）を除く。

【表 2】 土地開発基金財産の保有状況（平成 30 年 3 月 31 日現在）

| 土地面積 | 建物延床面積 | 現 金 |
|--------------|------------|---------------|
| 398,605.43 ㎡ | 1,551.78 ㎡ | 285,698,035 円 |

◆土地開発基金とは

公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地等をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るために設置されている基金。

(3) 遊休財産の現状と課題

普通財産には、施設等の用途廃止により行政目的を喪失したまま利用されていない財産のほか、道路事業用地の残地などがあり、その多くが今後の利用計画もない状況にあります。

このような遊休財産については、市の財産として保有したままにしておくことなく、他の公益・公共的団体や民間による積極的な利活用が求められておりますが、それに際しては次のような課題があります。

ア 公有財産台帳の更新

利活用可能な遊休財産を把握するため、市が保有する財産の現状を調査し、公有財産台帳のデータを随時更新していく必要があります。

イ 遊休財産の維持管理費の増加

遊休財産を保有・維持していくための人件費や維持管理費が継続的に必要となります。また、建物については、老朽化に伴う修繕費などの維持管理費の増加が予想されます。

ウ 売却可能財産の整理

売却可能財産であっても、土地の境界が未確定であったり、事前に工作物の撤去等を要するなど、売却するために相当の経費と期間が必要となる場合があります。

エ 遊休財産の公表

売却及び貸付け可能な遊休財産を公表し、広く利用希望者を募ることで、新たな利用ニーズを誘発する必要があります。

オ 民間需要に応じた適正な売却価格の設定

財産の売却価格については、時価によることが原則であり、固定資産評価額、地価公示、取引実例、不動産鑑定士等による鑑定評価額等をもとに決定することとしています。

しかしながら、実際の売却価格は、財産価値のみならず民間需要や財産の個別要因等の影響も受けることから、売却価格の決定に当たっては、これらの要因を総合的に勘案し、適正な価格を決定する仕組みづくりが必要です。

3 市有財産利活用の基本的な考え方

(1) 市有財産利活用の基本的な考え方

市有財産は、市民共有の財産であることから、市が公共の福祉のために利用することが最も望ましいところですが、行政目的を喪失し、将来的な利活用計画が定められていない遊休財産については、維持管理費の節減や自主財源確保の観点からも、売却や貸付け等による積極的な利活用を進めていく必要があります。

(2) 利活用財産の分類

市有財産の利活用に当たっては、公用又は公共用の目的のために利用することの必要性を基準とする「公共性」と、対象財産に対する住民等のニーズや財産の特性に基づき、市場において評価される価値を基準とする「市場性」の2つの評価軸により類型を整理し、活用策を検討します。

◆ 公共性と市場性との評価軸による財産の分類

() は活用事例

| | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 公共性 ↑ 高 ↓ 低 | ② 公共性が高く、市場性が低い財産 (公共施設移転用地、一時貸付け) | ① 公共性が高く、市場性も高い財産 (公共施設移転用地、公民連携) |
| | ④ 公共性が低く、市場性も低い財産 (地元への貸付け、譲与) | ③ 公共性が低く、市場性が高い財産 (民間等への貸付け・売却) |
| | ← 低 市場性 (価値) 高 → | |

① 公共性が高く、市場性も高い財産

公共施設の移転先など、市の政策推進を軸に検討するとともに、公民連携策も検討します。

② 公共性が高く、市場性が低い財産

公共施設の移転先など、市の政策推進を軸に検討し、利活用までの期間は、民間への一時貸付け等を検討します。

③ 公共性が低く、市場性が高い財産

民間等への貸付け・売却を検討します。

④ 公共性が低く、市場性も低い財産

地元への貸付け、譲与等を検討します。

4 個別遊休財産の利活用方針の決定

将来の利用計画が定められていない遊休財産について、土地の所在、形状、立地条件、建物の建築年度、構造、規模などの実態調査を行い、個々の財産について行政上の将来的な必要性を総合的に検討し、次のとおり利活用方針を決定し、利活用及び処分を進めるものとします。

(1) 利活用対象財産

将来の利用計画が定められていない全ての遊休財産を対象に、原則として次の財産について優先的に利活用方針を定めることとします。

- ア 新たに用途廃止を決定し、又は廃止決定が予定されている財産
- イ 地域振興や周辺的环境保全上、早期の利活用が必要と認められる財産
- ウ 規模、条件等が良好で、民間での需要が見込まれる財産
- エ 市の事業推進上、優先的に処理すべき財産
- オ 市民等から払下げ又は貸付けの申出がある財産

(2) 利活用方針の検討体制

市有財産の利活用方針について、様々な視点から総合的に検討するため、「浜田市公有財産利活用検討委員会」（以下「検討委員会」という）で検討した結果を踏まえ、市長が決定するものとします。

(3) 検討委員会の審議事項

実効性ある遊休財産の利活用を推進するため、検討委員会は、次の事項について検討するものとします。

- ア 遊休財産の利活用（保有継続・売却処分）の方向性に関すること。
- イ 市有財産利活用方針の作成に関すること。
- ウ 市有財産売却計画の作成に関すること。
- エ その他遊休財産の利活用に関すること。

(4) 財産の利活用による効果

ア 行財政改革への貢献

市有財産の利活用を推進することで、次のとおり財政面や施設管理面での効果が期待できます。

- (ア) 市政運営を支えるための自主財源確保
- (イ) 財産管理に要する人件費や草刈委託料などの経費節減
- (ウ) 不法占拠などの保全に関するリスク低減

イ 市民サービス、地域ニーズへの対応

財産の売却や貸付けにより生み出された財源は、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。

5 遊休財産利活用の具体的な方法

(1) 保有継続する財産

遊休財産のうち、次のいずれかに該当するものは、継続保有し、このうち、当面利用予定のない財産については、貸付けによる有効活用を図ることとします。

ア 浜田市総合振興計画などで利活用を計画している財産

イ 公共施設の移転改築など、新たな施設用地としての利用が可能な一定規模以上の土地（候補地を含む。）

ウ 地域、団体等から市の保有継続について要望がある財産であって、市で保有継続することが適当であると認められる財産

また、財産の貸付けは、次に基づいて行います。

【貸付けの方法等】

(ア) 貸付けの方法

貸付けに当たっては、貸付け対象財産を公表し、広く応募の機会を確保するよう努めます。

また、財産の貸付け後においても、当該財産が適正に利用されているかを定期的に調査し、適正な維持管理に努めます。

(イ) 定期借地権

財産を有効活用する観点から、原則として建物の所有を目的とした土地の貸付けは新たに行わないこととしますが、その必要性が認められる場合は、定期借地権の設定を検討します。

(ウ) 貸付料

a 貸付料の算定方法

貸付料は、浜田市普通財産の有償貸付けに関する取扱要綱第3条（貸付料）の規定により算定します。

b 貸付料の減額

次の条件に該当する場合は、貸付料の減額ができるものとします。

(a) 浜田市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第5条（普通財産の無償貸付又は減額貸付）の規定に該当するとき。

(b) 公募型プロポーザル方式等により貸付契約の相手方として選定した事業者が適正価格を下回る貸付料を提案した場合で、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得て本契約を締結するとき。

(c) その他貸付料の減額が適当と認められる場合で、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得て本契約を締結するとき。

(2) 保有継続しない財産

保有継続しない財産は、計画的に売却等の処分を行います。特に売却可能財産は積極的に処分を進めていくため、対象財産をホームページ等に公表し、広く応募の機会を確保するよう努めます。

また、土地の売却に当たって建物等がある場合は、それを解体し、売却処分を進めます。ただし、建物付きで売却する場合は、土地代金から解体費相当額を控除した額により売却できるものとします。

ア 売却処分の方法

財産の売却に当たっては、公平性を確保するため、一般競争入札を原則とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、随意契約で売却できるものとします。

【随意契約で売却できる場合】

- (ア) 国又は他の地方公共団体、その他公共団体において、公用又は公共用に供するとき。
- (イ) 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。
- (ウ) 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者がその代替用地として、その遊休財産を必要とするとき。
- (エ) 寄附又は譲渡を受けた財産を、その寄附者又は譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売り払うとき。
- (オ) 市有財産の貸付契約に基づいて現にその財産を概ね5年以上継続して使用している者に、その財産を売り払うとき。
- (カ) 貸し付けている土地を、その土地に設置されている建物、工作物等の所有者その他の権原を有する者に売り払うとき。
- (キ) 市が借り受けている土地に設置されている建物を、その土地の所有者その他の権原を有する者に売り払うとき。
- (ク) 市が施工した道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃河川を、当該公共事業に係る土地の提供者に売り払うとき。
- (ケ) 狭小地（土地の面積が概ね100㎡未満（不整形地又は法地等を含む土地は概ね200㎡未満）であって、原則として隣接地の面積より小さく、価値が隣接地より低い若しくは同等であること。）等で単独利用が困難な土地又は単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、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地の所有者その他の権原を有する者に売り払うとき。
- (コ) 一般競争入札を実施して不調となった物件を、入札時の予定価格を売却価格として先着順で売り払うとき。
- (サ) 市が依頼した宅地建物取引業者の媒介により売り払うとき。
- (シ) 公募型プロポーザル方式により選定した者に売り払うとき。
- (ス) その他特定の相手方との随意契約が適当と認められるとき。

イ 売却価格

(ア) 適正な時価による売却

売却価格の決定に当たっては、本来の財産価値のほか、民間需要や財産の個別要因等も含め総合的に判断する必要があるため、原則として、不動産鑑定士等の専門知識を有する者の意見を聴き、適正な時価を決定します。

(イ) 売却価格の減額

次の条件に該当する場合は、売却価格の減額ができるものとします。

- a 浜田市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条（普通財産の譲与又は減額譲渡）の規定に該当するとき。
- b 公募型プロポーザル方式等により売払い相手として選定した事業者が適正な時価を下回る売却価格を提案した場合で、地方自治法第96条第6項の規定に基づく議会議決を得て本契約を締結するとき。
- c その他（社会福祉事業の用に供する場合など）売却価格の減額が適当と認められる場合で、地方自治法第96条第6項の規定に基づく議会議決を得て本契約を締結するとき。

ウ 民間事業者との連携

入札不調となり、随意契約することになった財産を対象として、宅地建物取引業者の媒介により売却を進めます。

エ 貸付財産の買受勧奨

市有財産の貸付契約を締結している者を対象として、当該財産の取得意向を確認し、取得を希望する者に対して積極的に売却を進めます。

オ 売却物件の用途指定

市有財産の売却に際し、次のいずれかに該当する場合は、売払いの相手方に対して用途及びその期間を指定するものとします。

なお、期間は原則として10年間とします（植林目的の場合を除く。）。

(ア) 一定の用途に供させる目的をもって市有財産を売り払うとき。

(イ) 財産の適正な利用を担保するために必要と認められるとき。

カ 交換、譲与等による処分

売却による処分だけでなく、必要に応じて交換、譲与、貸付けなども視野に入れた積極的な遊休財産の運用と縮減に努めることとします。

なお、浜田市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条及び第4条の規定によらない交換、譲与については、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得て本契約を締結するものとし、貸付けについては、「(1) 保有継続する財産」の規定に準じて行います。

(3) 市有財産有効活用推進基金の活用

市有財産有効活用推進基金を活用し、地元自治会等への無償貸付及び無償譲渡を前提とした施設の修繕や売却処分を行うために必要となる建物の解体や測量登記等を実施することで、適正な財産の利活用を図ります。

(4) 計画的な売却処分

この方針に基づき、市有財産売却計画を作成して公表し、計画的な売却処分を進めます。

なお、売却計画は、毎年度見直しを行うものとします。

6 物品の処分

不要となった物品について、浜田市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第6条（物品の交換）及び第7条（物品の譲与又は減額譲渡）の規定に該当する場合は、交換、譲与又は減額譲渡するものとします。

また、売却することが適当と認められる場合は、最も適した方法により売却するものとし、老朽化等により使用が困難で廃棄すべき物品については、処分費を最も抑制できる方法により廃棄処分するものとします。