

# 北秋田市市有財産の利活用にかかる 取扱い基本方針

平成21年8月

秋田県 北秋田市

# 北秋田市市有財産の利活用にかかる取扱い基本方針

## 1 基本方針策定の目的

北秋田市の財政は、長引く景気の低迷による市税収入の落ち込みや、国の「三位一体の改革」などによる地方財政制度の見直しにより地方交付税が大きく減少し、かつてない厳しい状況となっています。このため、地方分権に対応した継続性のある行政運営を目指し、財政の健全化の確保に向けて、北秋田市行財政改革大綱が策定されることとなりましたが、その実施計画の中で、施設の活用実態や、今後、活用の見込めない財産等を把握するとともに資産の有効活用の方向性と具体的な施策を定めた市の方針もあわせて策定することとしました。

今後、早急に市有財産の利活用については、総合的な観点から再検討し、それぞれの市有財産の特性を考慮のうえ、貸付け又は売却処分などにより税外収入を確保し、それによって生じた収益をもって市民サービスの向上に資することを基本的な考え方として取組みます。

また、こうした、利活用を図るうえにおいて、未利用財産処分や貸付けにおける公平、公正で透明性を確保した処理が重要な課題となっていることから、本方針においては、市有財産の利活用における現状と課題を明確にし、その利活用（処分、貸付け）についての基本的な考え方を定めるとともに、広く市民に明らかにすることで、市民共有の財産の適正な管理と、公平、公正で透明性のある利活用を推進することを策定の目的としています。

## 2 市有財産の利活用における現状と課題

### (1) 北秋田市有財産の状況

市が保有する公有財産については、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。

公用又は公共の用に供するための「行政財産」については、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう直接利用している部局等において維持管理されています。

一方、「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、山林や原野、また、用途廃止した庁舎や学校等、すでに行政目的を喪失しているその他の財産があります。

普通財産のうち、その他の財産は、公共的な団体の事務所、民間の社会福祉施設などの敷地、地域集会所等として貸付して利活用しているものと、公共事業予定地として保有しているもの、又、遊休化して未利用の状況にあるものに区分されます。特に、学校施設や国、県施設の払い下げなど公共施設等の移転廃止などにより普通財産となった施設が未利用となっている場合が多く、その活用策の検討が求められている財産となっています。

なお、公有財産のうち、法により管理者が別に定められた道路、河川、法定外公共物（里道、水路等）、病院や上水道等特別会計予算を除いた市有財産の保有状況を示したのが、表1のとおりとなっています。

【表1】北秋田市公有財産（土地及び建物）の保有状況

（平成20年9月30日現在 単位：㎡）

区 分		土 地	建 物			
			木 造	非木造	合 計	
行政 財 産	本 庁 舎	34,123		4,053	4,053	
	その他の 行政 機 関	消防施設	10,488	982	2,269	3,252
		その他の施設	249,196	924	21,150	22,075
	公共 用 財 産	学 校	589,325	5,353	93,475	98,829
		公 園	808,204	909	116	1,025
		公営住宅	131,787	33,044	3,291	36,335
		その他の施設	2,914,515	36,799	118,798	155,597
	計	4,737,640	78,014	243,156	321,170	
普 通 財 産	その他の施設	264,826	4,001	4,192	8,194	
	宅 地	96,205				
	山 林	13,200,647				
	原 野	484,217				
	その他	523,162				
	計	14,569,060	4,001	4,192	8,194	
	合 計	19,306,700	82,016	247,348	329,364	

【参考】地方自治法238条第2項

**公有財産の分類**

- 1 行政財産・・・地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産
  - (1) 公用財産・・・地方公共団体がその事務、事業を実施する、自ら直接使用することを本来の所有の目的とするもの
  - (2) 公共用財産・・・住民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とするもの
- 2 普通財産・・・行政財産以外の一切の公有財産。行政目的のために直接供されるものではなく、一般私人と同様の立場で管理し、所有する財産

## (2) 未利用財産の現状と課題

市が直接利用していない普通財産は、旧町時から引継がれたままの今後も利用計画のない山林や原野と、将来的な公共事業用地として保有している財産、また、施設等の移転廃止等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他、道路や河川事業用地の残地などがあります。これらは環境の保全など、財産の適正な維持を主体に財産管理を行っていますが、その多くが、今後の利用計画もない状況にあります。一層厳しさを増す市の財政状況のもと、財産管理については、単に市の資産として保有し、遊休化させるのではなく、民間を含めた積極的な利活用が求められており、今後、こうした未利用財産を有効に利活用していく上で次のような課題について整理しておく必要があります。

### ① 未利用財産の維持管理経費の増加

未利用財産であっても建物共済保険料や維持管理業務経費が必要であり、加えて草刈りなどの周辺環境保全のための維持管理経費、また、屋根等の経年劣化に伴う修繕費等が年々増加することが見込まれます。

(平成20年度管財課における維持管理経費)

○光熱水費	907千円
○修繕料	152千円
○建物共済保険料	286千円
○草刈委託料	339千円
※建物解体費（1施設）	499千円

### ② 用途廃止した建物や土地に対する市民利用ニーズの発生（民間ニーズへの対応と財源確保）

教員住宅の廃止などに伴う空き住宅については、耐用年数を超え老朽化していることから、通常は順次解体処分しています。しかし、厳しい財政状況のもとではその解体経費の予算措置が困難であり、実態としてそのまま保有している建物もあります。これらに対しては市民や企業より払い下げや貸付による利用希望の申し入れもあります。民間への貸付や売却を行うことにより、その使用料や固定資産税が確保され、行政サービスの財源に充てることが可能となります。

### ③ 民間需要に応じた適正な売払価格の設定

現在の売払価格については、時価によることとしていますが、現在、市の公有財産処分にあたっての価格決定は、近傍類地の評価額及び売買実例や不動産鑑定資料などを参考に実勢価格を算出し、需要度合いや立地条件、土地の形状等の個別要件を加味し決定しています。しかし、土地売却では、土地の境界が未確定の場合や、事前に残存工作物

等の撤去、また、排水路や道路など周辺環境整備の必要な場合もあり、売却する上で、相当の経費と期間が必要になる場合があります。

また、建物売却では、建物自体の価格としての残存価格は有していても、その立地条件や用途などの個別条件によっては、民間需要が無く売却できずに、維持管理費や解体費などの財政負担のみが残る場合も想定されます。

このため、売買価格の決定にあたっては、公平、公正を前提としながら財産価値のみに限定し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）を決定していく仕組みづくりが必要となっています。

### **3 未利用財産利活用の基本的な考え方**

土地や建物などの市有財産については、いずれも行政が事務事業を行う上で必要とし、取得したものであり、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れる利活用であることは言うまでもありません。

しかしながら、行政目的が喪失し、将来的な利活用計画も定められていない財産や今後利用計画がありながら、長期にわたって事業着手されていない未利用の財産が数多くあることから、個別財産の利活用方針を定め、貸付や売却処分等により積極的に利活用することで市の財源確保や維持管理経費の節減を図る必要があります。

こうしたことを踏まえ、市の未利用財産の今後の利活用の基本的な考え方を、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と市民への公表**

財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、その都度、利活用（処分、貸付け）の方針を定めることとします。また、既存の未利用財産については、利活用の早期実現を図るため、対象地の優先基準を定め、順次、個別利用方針を策定します。

さらに、物件によっては市民へ未利用財産に関する情報を公表することで、公平、公正な手続きを前提に財産の貸付と処分を進め、民間による利活用を拡大し、その貸付料、使用料、また、売払い収入や固定資産税増収を図ります。

#### **(2) 不用財産の積極的な民間への売却**

将来的に利用計画が無く市有財産として保有する必要性の無い財産（若しくは、当面利用計画がない場合にあっても、財産の状況から将来的に市が保有していくことの必要がないと判断される財産）については、積極的に民間に売却処分していきます。

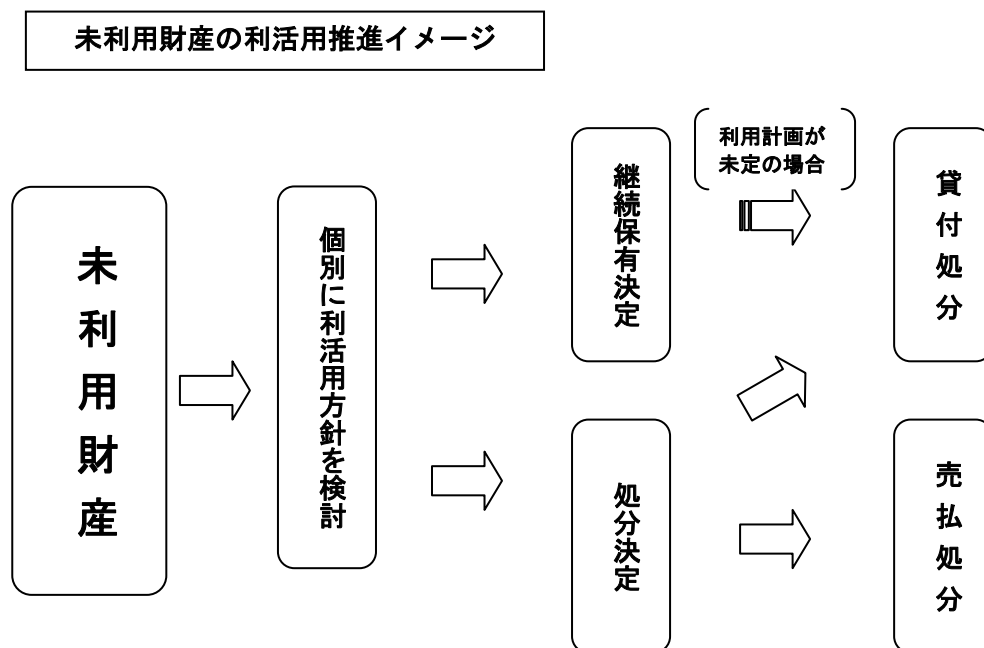
#### **(3) 民間への貸付による有効活用**

民間を含め需要がないために売却が困難な財産や将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、利用されることがない財産については、公益的・公共的な利用目的

には限定せず、幅広く貸付を認め、民間等への積極的な貸付けによる財産の有効活用を図るものとします。

#### (4) 地元地域や他の公共的な団体等に対する公共的な利用処分の優先

地元地域や他の公共的な団体等より公共・公益の用に利用が予定される場合には、上記(2)、(3)に優先し、譲渡、譲与又は貸付を行うものとします。



### 4 個別未利用財産の利活用方針の策定

将来の利用計画が定められていない未利用財産(用途廃止予定財産を含む)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、次により利活用方針を定め、活用(処分)を進めるものとします。

なお、一定規模以上の大きい土地の利活用など、地域振興上、必要と認められる場合については、必要に応じて事前に市民からの意見を求めた上で、方針を決定することになります。

#### (1) 利活用対象財産

遊休財産の発生を抑制するため、今後、新たに用途廃止を決定した財産については、原則として、その都度、利活用方針を定めます。

また、既に遊休化した未利用財産については、将来的な利用計画が定まっていない全ての財産を対象とし、利活用方針を定めるものとします。

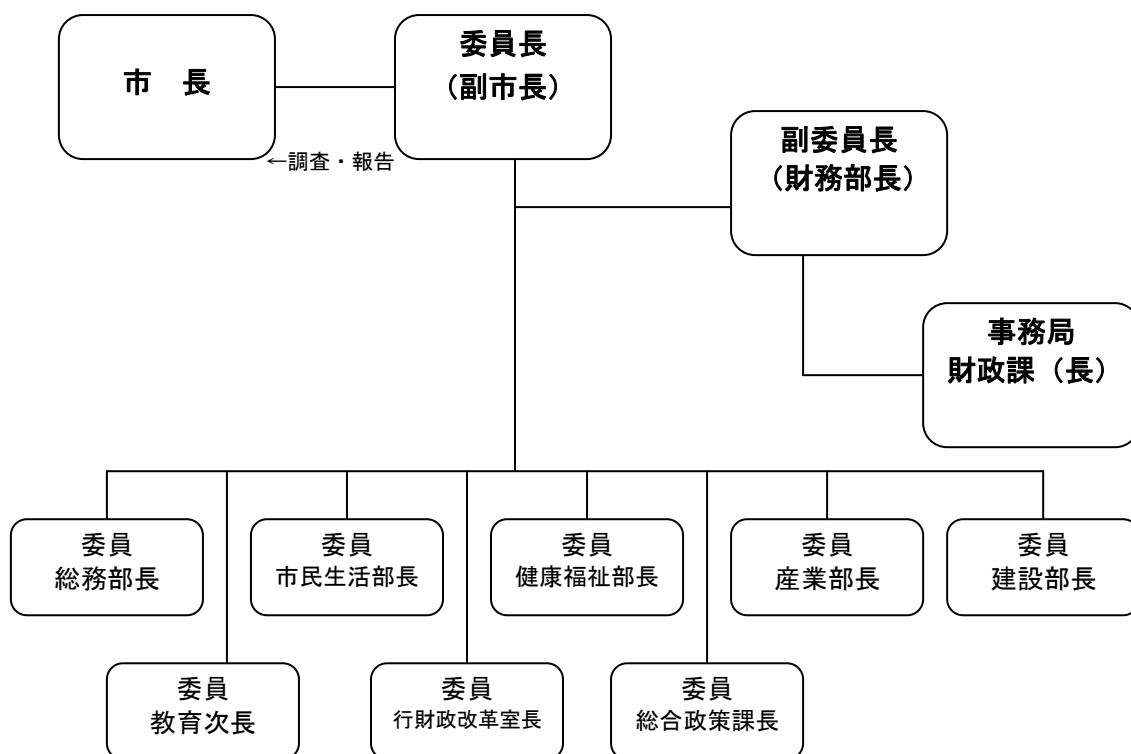
しかし、一度に方針決定することが困難なため、原則として、次のとおり優先基準を定め、順次、処理していくこととします。

- ① 新たに用途廃止を決定、又は決定予定の財産
- ② 地域振興や周辺の環境保全上、早期の利活用が必要な財産
- ③ 地元地域や市民等から払い下げ、又は貸付の申し出がある財産
- ④ 一定の規模、条件等が満たされ、民間での需要が期待される財産
- ⑤ 市の事業推進上、優先的に処理すべき財産

## (2) 利活用方針の検討体制

未利用財産の利活用基本方針については、多岐にわたる様々な視点から、総合的に判断するため設置された「北秋田市市有財産等利活用検討委員会」で検討した結果に基づき、市長が決定するものとします。

### 組織図



## (3) 利活用方針に定める基本事項

実効性ある未利用財産の利活用を推進するため、次の事項について利活用方針を定めるものとします。

- ① 市として保有継続、売却処分の方角性
- ② 継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方角性
- ③ 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否

④ その他、利活用処分に向けた必要事項

## 5 未利用財産利活用の事務の流れ

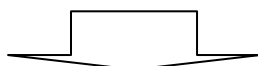
未利用財産の利活用にあたっての事務の流れは、次のとおりとします。

利活用対象財産の選定・調査（フロー図）

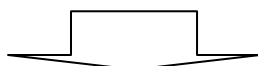
利活用対象財産の調査・選定（財政課・各担当課協議）
<ul style="list-style-type: none"><li>・市の事業用地として取得したが事業着手されていない財産</li><li>・地域振興や周辺環境保全など早期の利活用が求められている財産</li><li>・民間での需要が期待される財産</li><li>・市民から払い下げ、又は貸付の要望がある財産</li><li>・用途廃止を予定している財産</li><li>・その他長期にわたり未活用の財産</li></ul>



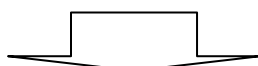
利活用対象財産の個別利活用方針の検討（市有財産利活用検討委員会）
<ul style="list-style-type: none"><li>・市としての保有継続、貸付、払い下げ、売却等の検討</li><li>・保有継続とした場合の、有効活用方法の検討</li><li>・貸付するとした場合の、貸付方法の検討</li><li>・払い下げ、売却するとした場合の処分方法（随意、入札）の検討</li><li>・随意契約による場合の相手先の検討</li><li>・その他利活用処分に向けた必要事項</li></ul>



利活用方針の決定



財産の利活用方針の公表



具体的な利活用手続きの開始



## 6 未利用財産の利活用の具体的な方法

### (1) 財産の保有継続

利活用方針の検討において、まちづくり計画等で利活用が計画された財産を除き、将来的に市が利用するか否かの判断は、極めて難しい状況にあります。その中で周辺土地利用状況などを考慮し、将来的な老朽化施設の移転改築や道路や河川計画などの、新たな施設用地として利用可能な一定規模以上の土地については、継続的に保有することも必要と思われれます。今後、具体的な利用の必要性が生じた段階で、利活用計画の策定を行うものとします。

なお、そのための財産の使用開始までの期間については、後記(3)の貸付に基づき、有効な活用を図るものとします。

### (2) 売却処分

#### 1) 処分の方法

財産の売却については、公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とします。

しかし、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因など、広く一般に対する処分とはせず、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合もあることから、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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 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。
- ⑤ 自治会組織等が、公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ⑥ 次の掲げる特別の縁故者があるとき。

ア 寄付された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付者（相続人その他の包括継承人を含む。）に売払うとき。

イ 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。）に売払うとき。

ウ 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。

エ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売払うとき。

オ 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払うとき。

カ 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難と思われる土地で、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、隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。

キ 隣接所有者及び近隣所有者に売払いすることが、公正又は有益な場合。

⑦ その他、公共事業の推進を図る上で、特に市長が認めた場合。

## 2) 売払価格

売払価格については、適正な時価によるものとします。

なお、価格の決定にあたっては、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額等など個々の財産の形態や条件と合わせ、民間需要なども考慮し総合的に検討した上で、客観的に適正な価格を決定し、財産の売払い処分を行うものとします。

## (3) 貸付による利活用

### 1) 貸付の対象財産と対象者

市が保有すべき財産で、当面の間、利用計画の無い財産については、利活用方針に基づき、貸付により有効活用を図るものとします。

貸付けにあたっては、貸付け対象財産を公表するなど行い、公平・公正な申し込みの機会を確保することで、貸付けの用途目的を限定せずに、営利目的の利用など幅広く貸付けができるものとします。

### 2) 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、市財務規則に基づき、時価により個別財産毎に定めるものとします。

なお、貸付料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数等を考慮し、適正な価格により貸付けることとします。

## 7 利活用処分が想定される未利用財産

本市未利用財産の主なものは、〔表2〕のとおりとなっています。

これらの財産の中には、すでに一時的に貸付けているものもありますが、所在地、広狭、地形、隣接状況など、個々の財産の立地条件により現実的に活用可能なもの、或いは将来的にも利用困難なものなど、その態様は様々であり、一律にその活用方法を定めることは困難であります。

このため、今後、利活用処分対象を選択し、個別の利活用処分方針を決定の上、順次、利活用（処分・貸付）を図るものとします。

また、〔表2〕の他、現在、行政財産として共用、管理している財産の中には、実際の利用実態から、その一部を廃止しても何ら問題が無い場合等も考えられることから、これらが判明した場合は、随時、現況に合わせた管理の見直しを行い、財産の有効活用を図ることとします。