

尾道市公有財産利活用基本方針

～ 公有財産の有効活用の推進と適切な処分を目指して～

平成24年10月

尾道市

(建設部契約管財課)



目 次

1 . 利活用基本方針策定の目的	1
2 . 公有財産の現状と利活用・処分における課題	1
(1) 公有財産の分類と所管	1
(2) 未利用財産の管理・処分状況と課題	2
3 . 未利用財産利活用の基本的な考え方	3
(1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表	3
(2) 不用財産の積極的な民間への売却	3
(3) 民間への貸付による有効活用	3
(4) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先	3
4 . 個別未利用財産の利活用方針の決定	4
(1) 利活用方針を定める財産の選定	4
(2) 利活用方針の検討体制	4
(3) 利活用方針に定める基本事項	4
(4) 利活用方針の公表	4
5 . 未利用財産の利活用・処分の具体的な方法	5
(1) 財産の保有継続	5
(2) 売却処分	5
1) 処分の方法	5
2) 売払価格	6
(3) 貸付による活用	6
1) 貸付の対象財産と対象者	6
2) 貸付料	6

1. 利活用基本方針策定の目的

長引く景気低迷の中、本市の財政状況は一層厳しさを増し、本市が持続的に発展するためには、限られた資源、資産を有効に活用するとともに、無駄を排除した効率的な行政経営が必要となってきました。

本市では、平成23年3月に第5次行財政改革大綱を策定し、その取組項目として遊休地等の売却、賃貸の推進が歳入の確保を図るために必要な施策であると位置付け、財政健全化の取組みを進めてきました。

市有財産は市民の貴重な財産であり、未利用財産については市民サービスの観点から効果的に活用する必要があります。また、その管理や利活用については、従来のように縦割りの中で管理するのではなく、その情報を集積し共有することで、横断的に有効活用を図っていかねばなりません。

この基本方針は、全市的な観点のもと、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、これら情報を広く市民に公表することで、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策定の目的とします。

2. 公有財産の現状と利活用・処分における課題

(1) 公有財産の分類と所管

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、設置目的を達成するために有効的、効率的に利用できるよう、所管する部署等において維持管理しています。

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、原則、建設部契約管財課において維持管理しています。

普通財産のうちその他の財産は、地域の集会施設、公共的団体の事務所などの敷地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、また、遊休化して未利用の状況にあるものに区分されます。近年は、公営住宅や学校施設等の公共施設の移転廃止などにより新たに未利用財産が増加しており、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。

(2) 未利用財産の管理・処分状況と課題

普通財産は、環境の保全など財産の適正な維持を主眼に財産管理を行っています。しかし、民間宅地などとしての活用が想定されるものもあれば、立地状況、形態により利活用が困難なものもあるなど、財産個々によって多種多様なものとなっており、その多くが、今後の利用計画もない状況にあります。

このような中で、現状の未利用財産の管理・処分においては、次のような課題があります。

財政状況の変化と公有財産に対する認識の変化（積極的な財産活用）

効率や成果を重視した行政運営や、一層厳しさを増す財政状況のもと、財産管理においても、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います。

未利用財産の維持管理業務と管理経費の増加（管理経費の抑制）

未利用財産であっても建物保険料や管理業務経費が必要であり、また、草刈など周辺環境保全のための維持管理経費も年々増加しています。

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）

用途廃止した建物は通常は、順次、解体処分しています。しかし、耐用年数が残存しているものや解体費用の問題からそのまま保有している建物もあり、これらに対して、市民や企業等から貸付等の利用希望があるものもあります。

この希望に応じて、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、行政サービスなどの財源に充てることが可能となります。

適正な売却価格と民間需要（実効性ある財産処分）

財産の売却価格については、適正な時価によることとされ、鑑定価格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があり、売却までに相当の経費と準備期間が必要となる場合があります。

また、建物売却では、建物自体の残存価格は有していても、立地条件や用途などの個別条件によっては、民間需要が無いため、売却できずに、継続して管理するか除去することとなる場合もあります。

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。

3. 未利用財産利活用の基本的な考え方

未利用財産は、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財産がほとんどであり、維持管理経費の節減や財源確保の上からも、個別財産の利活用方針を定め、貸付や売却処分等による積極的な有効活用が必要です。

このため、財産の公平、公正で有効な活用を図る観点から、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と積極的な市民への公表

遊休化を防ぐため、財産の用途廃止の決定に際しては、その都度、利活用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、有効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、個別の利活用方針を策定します。

さらに、未利用財産に関する情報を市民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、民間による利活用の拡大を図ります。

(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なく、市の公有財産として保有する必要性の無い財産については、積極的に民間へ売却処分します。

(3) 民間への貸付による有効活用

将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、供用予定のない財産については、民間等への貸付により有効活用を図ります。また、民間の需要が無いために売却が困難な財産についても、貸付により活用を図るものとします。

なお、将来的な利用計画がある財産については、公共施設等の整備時に支障が生じないよう、利用形態等に配慮して貸付を行うものとします。

(4) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

公共団体等により公共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、譲与又は貸付を行います。

4. 個別未利用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未利用財産（用途廃止を決定した財産を含む）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、行政上の将来的な必要性を総合的に検討し、個々の財産の利活用方針を次により定め、利活用（処分）を進めます。

（1）利活用方針を定める財産の選定

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

また、現在、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財産を全て対象とし、利活用方針を定めますが、一時期に全ての財産について方針を定めることは、事務作業的にも困難なことから、原則として、次の財産を優先して、順次、処理します。

新たに用途廃止を決定、又は決定予定の財産
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
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
市の事業推進上、優先的に処理すべき財産
市民等から払下げ、又は貸付の申出がある財産

（2）利活用方針の検討体制

未利用財産の利活用基本方針を、多岐にわたる様々な視点から、総合的に検討するため、庁内に「尾道市公有財産利活用検討委員会」を設置し、委員会で検討した結果に基づき、市長が決定します。

（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ます。

市としての保有継続、売却処分の方向性
継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方向性
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
その他、利活用処分に向けた必要事項

（4）利活用方針の公表

未利用財産の利活用方針を決定した場合には、随時、市のホームページで市民に公表した上で、利活用（処分）の手続きを行います。

5. 未利用財産の利活用・処分の具体的な方法

(1) 財産の保有継続

利活用方針の検討において、尾道市総合計画などで利活用が計画されている財産については、継続的に保有することとします。それ以外の財産については、個々の未利用財産の条件、態様などを総合的な視点で検討し、将来的な老朽化施設の移転改築先として利用が想定される財産に限り、尾道市公有財産利活用検討委員会の決定を経て継続的に保有することとします。

保有決定を行ったこれらの財産については、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、(3)貸付による活用にに基づき、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、公共的な利用処分や公共事業推進のための処分などのように、広く一般に対する処分とはせずに、特定の者に対して処分することが公正で、有益な場合があることから、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。

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。

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。
公共的団体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。
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。

次に掲げる特別の縁故者があるとき。

ア 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。

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、袋地、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接面街路が狭いため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 当該土地の面積が隣接地の面積より小さい土地を、隣接地の所有者又は賃借権等を有する者に売払うとき。

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たとき。

2) 売払価格

売払価格については、尾道市公有財産管理規則第42条（評価の基準）に基づき、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、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、客観的に適正な価格を決定し、財産の売払処分を行うものとします。

(3) 貸付による活用

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、供用予定のない財産については、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。

貸付にあたっては、貸付対象財産を公表し、平等な申込の機会を確保するとともに、公共的な利用に限定せずに、営利目的の利用など幅広く貸付ができるものとします。

なお、将来的な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別途貸付基準を定めるものとします。

2) 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、尾道市普通財産（不動産）貸付要綱の規定に基づき、個別財産毎に算定するものとします。