

# 江田島市未利用財産利活用基本方針



平成23年10月

江田島市

## 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) 公有財産の分類と保有状況	
	(2) 未利用財産の管理処分状況と課題	
3	未利用財産利活用の基本的な考え方	4
	(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	
	(2) 不用財産の積極的な民間への売却	
	(3) 民間への貸付による有効活用	
	(4) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先	
4	個別未利用財産の利活用方針の決定	5
	(1) 利活用対象地	
	(2) 利活用方針の検討体制	
	(3) 利活用方針に定める基本事項	
	(4) 利活用方針の公表	
5	未利用財産利活用の事務の流れ	6
6	未利用財産の利活用処分の具体的な方法	7
	(1) 財産の保有継続	
	(2) 売却処分	
	① 処分の方法	
	② 売払価格	
	(3) 貸付による活用	
	① 貸付の対象財産と対象者	
	② 貸付料	
7	利活用処分が想定される未利用財産	8
	<b>【参考資料】</b>	9
	別表 利活用処分が想定される未利用財産	
	1 財産を売却する場合の地方自治法等の規定	
	2 公有財産の管理処分における基本規定	
	3 契約関係基本規定	
	4 普通財産の貸付及び処分規定	
	5 江田島市財産運用審議会規程	

## 1 利活用基本方針策定の目的

現在本市では、自然との共生・都市との交流による「海生交流都市」実現に向けて、地方分権に対応した持続可能な行財政運営を確立するため、「江田島市総合計画・基本計画」及び「江田島市財政計画」の見直しと「第2次江田島市行財政改革実施計画」に基づく財政健全化の取組を進めています。

平成22年5月に策定した「江田島市財政計画」の収支見通しを平成23年10月現在の数値で再計算すると、平成27年度から始まる普通交付税の合併特例加算分の段階的な削減等の影響により、平成32年度までに累計で約23億円の財源不足が見込まれ、財政健全化の取組の重要性が再確認されています。

財産の利活用については、第2次江田島市行財政改革実施計画で、「市有財産の有効活用の推進」が財政健全化のために必要な施策であると位置付けし、未利用財産の利活用（処分）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ます。

以上のことから、本方針においては、未利用財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、その利活用（処分）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（処分）の推進を目的とします。

## 2 公有財産の現状と利活用処分における課題

### (1) 公有財産の分類と保有状況

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、図1のとおり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、用途廃止した公共施設等、直接行政目的のために供しないその他財産があります。

普通財産のうち建物やその他の財産は、社会福祉法人やJAなどの敷地、地域の集会施設等の貸付として利活用しているものと、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、学校や保育園など公共施設等の用途廃止などにより新たに未利用財産が増加しています。

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、河川を除く市有財産の保有状況を示したものが、表1です。

図 1 : 公有財産の分類

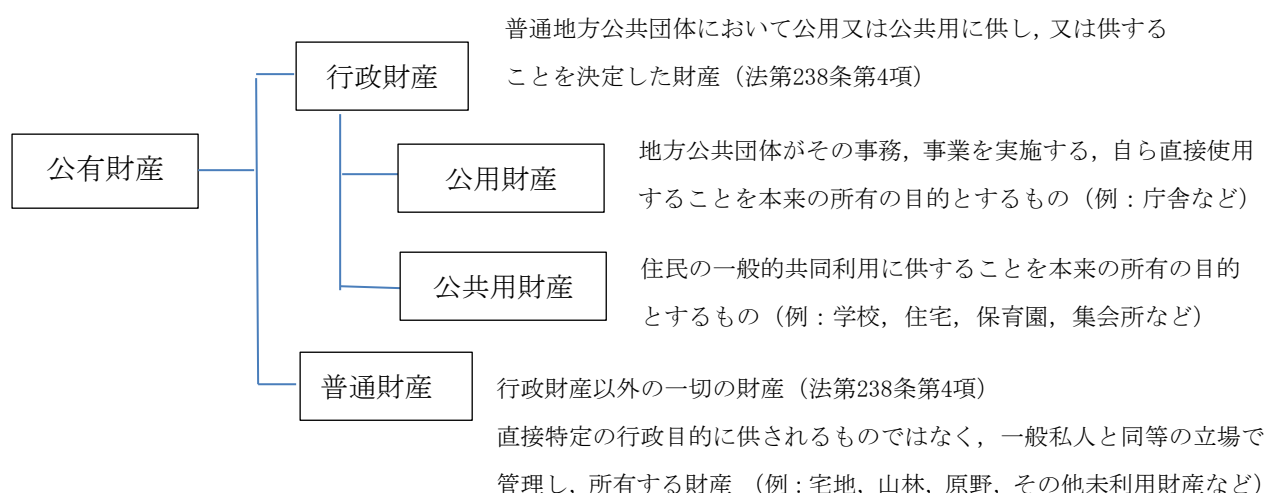


表 1 : 公有財産の保有状況（平成 21 年度決算書）

単位：㎡

区 分				土地（地積）	建 物（延面積）		
					木 造	非木造	合 計
行政財産	財 産 公 用	本 庁	I	4,959		2,907	2,907
		消防施設	II	14,131	42	5,223	5,265
		その他施設	III	11,613	65	9,746	9,811
	公 共 用 財 産	学 校	IV	159,091		56,398	56,398
		公営住宅	V	83,221	1,746	38,541	40,287
		公 園	VI	246,850	60	509	569
		その他施設	VII	685,271	5,870	94,887	100,757
普通財産	宅地・建物	VIII	65,167	736	18,027	18,763	
	山 林	IX	7,397,134				
	そ の 他	X	545,348				
合 計				9,212,785	8,519	226,238	234,757

## (2) 未利用財産の管理処分状況と課題

市が直接利用していない普通財産は、環境の保全など財産の適正な維持を目的に財産管理を行っています。しかし、これらの普通財産は、道路の残地などのように、立地状況、形態により利活用が困難なものや、民間宅地などとしての活用が想定されるものなど、財産個々によって多種多様なものとなっています。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。

### ① 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、コスト意識の進展、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。

### ② 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）

新たな未利用財産の発生により、草刈など管理業務が増大し、単に財産を保有維持するだけでも、建物保険料や管理業務経費が必要となっています。

### ③ 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）

用途廃止などに伴う公共施設については、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の予算措置の関係から、そのまま保有している建物もあり、これらに対して、市民や企業より払下げや貸付による利用希望の申し入れがあるものもあります。

また、民間への売却や貸付を行なうことにより、その固定資産税や、使用料が確保され、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。

### ④ 民間需要に応じた適正な売買価格の設定（実効性ある財産処分）

財産の売払価格については、時価によることとされ、土地の価格については、鑑定価格、固定資産評価額、地価公示、取引事例、地形、面積などをもとに決定し、建物の価格については、鑑定価格、建築価格から減価償却相当額を控除した残存価格を基本にしています。

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されることが予想され、建物売却では、建物自体の価値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、民間需要がなく売却できずに、維持管理費や解体費などの財政負担のみが残ることも想定されます。

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する中から、適正な価格（時価）を決定する必要があります。

なお、市の公有財産処分にあたっての価格決定は、江田島市財産運用審議会において、調査、報告し、決定します。

### 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、市民共有の財産であることから、市が行政目的で公共の福祉のために利用することが、最もふさわしいものです。

しかし、未利用財産においては、行政目的がなくなり、現状、将来的な利活用計画が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市民サービスの財源確保の上からも、個別財産の利活用方針を定め、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、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

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、利活用の方策を検討します。

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、利活用方針を策定します。

さらに、市民への未利用財産に関する情報の積極的な公表により、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ない財産（若しくは、当面利用計画がない場合であっても、財産の状況から将来的に市が保有していくことが望ましいと判断される財産以外の財産）については、積極的に民間へ売却処分します。

売却については建物を解体し、更地での売却を原則としますが、特に指定したものについては、建物を含めての売却をすすめます。

#### (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、民間等への貸付けによる財産の有効活用を図るものとし、民間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ります。

また、貸付可能な財産の公表など、公平、公正な手続きを前提として、公益性のある利用目的に限定せずに、幅広く貸付を認め、積極的な利活用を推進します。

#### (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せん。

## 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）を進めます。

なお、規模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、事前に市民からの意見を求めた上で、方針を決定します。

### （１）利活用対象地

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、その都度、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、一括して処理することは、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。

- 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 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
- ④ 市の事業推進上、優先的に処理すべき財産
- ⑤ 市民等から払下げ、又は貸付の申し出がある財産

### （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、「江田島市財産運用審議会」において審議し、その結果に基づき、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。

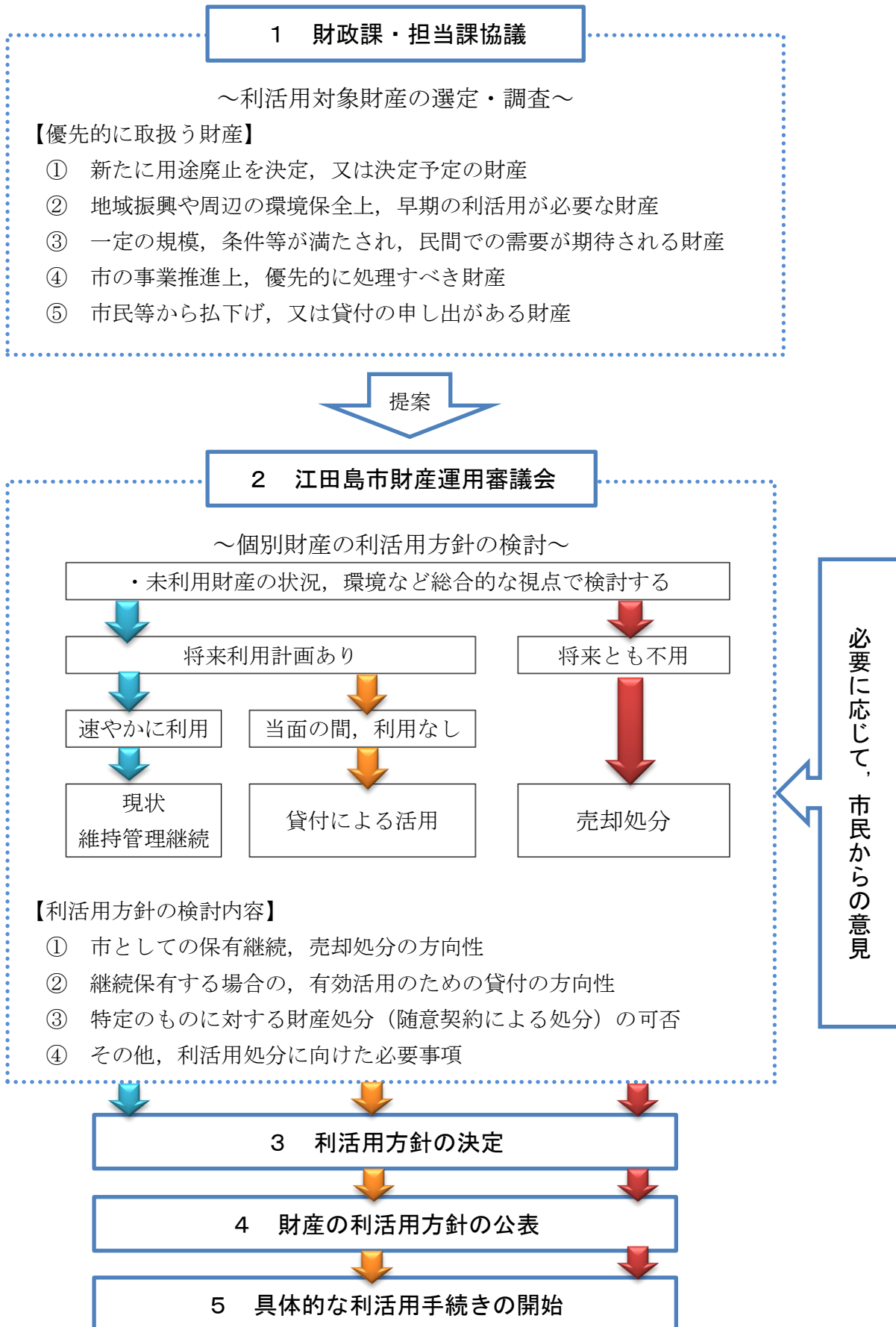
- ① 市としての保有継続、売却処分の方向性
- ② 継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方向性
- ③ 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- ④ その他、利活用処分に向けた必要事項

### （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。





## 6 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、江田島市総合計画等などで利活用が計画された財産を除いては、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。周辺の土地利用の状況などを鑑み、将来的な老朽化施設の移転改築など、新たな事業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想定されます。

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。

また、利活用計画の策定にあたっては、必要に応じ市民の意見を求めるものとします。

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、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な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 市民等へ優良住宅等の提供を図るため、別に定める価格公示による公募抽選方式により売払うとき。
- ⑥ 次に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。

## 2) 売払価格

売払価格については、江田島市公有財産管理規則第46条(処分の手続)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、江田島市財産運用審議会において、鑑定価格、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額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、財産の売払処分を行なうものとします。

## (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、利用予定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。

貸付にあたっては、貸付対象財産を公表し、平等な申込みの機会を確保することで、貸付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、江田島市公有財産管理規則第34条(普通財産の貸付契約)の規定に基づき、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

本市の未利用財産は、主に行政財産の用途廃止により生じたものですが、その主なものは、参考資料(別表:利活用処分が想定される主な未利用財産)のとおりです。

これらの財産は、所在地、広狭、地形、隣接状況など、個々の立地条件により現実的に活用可能なもの、将来的にも利用が困難なものなど、その様子は様々であり、一律にその活用方法を定めることは困難であるため、今後、利活用処分対象地を選択し、利活用処分方針を決定の上、順次、活用(処分)を行なうものとします。

また、現状、行政財産として供用、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想定されることから、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図り、財産の有効活用を図ることとします。