

湖南省

公有財産利活用基本方針

平成 28 年 3 月 策定

令和 7 年 2 月 改訂

滋賀県湖南省

目次

1. 公有財産利活用基本方針策定の目的	1
2. 公有財産の分類	1
3. 公有財産の現状と課題	2
4. 公有財産の管理	2
5. 公有財産利活用の基本的な考え方	3
6. 未利用財産の利活用計画の検討体制及び決定方法	4
7. 未利用財産の利活用又は処分の具体的な方法	8
8. 未利用財産利活用における今後の課題及び検討事項	11
参考事項	12

1. 公有財産利活用基本方針策定の目的

湖南省の財政状況は、大型投資的事業の推進および高齢化率の上昇などにより、公債費、扶助費をはじめとする義務的経費の比率が高いことに加え、生産年齢人口の減少等により、大きな増収が期待できない厳しい状況にあります。

一方で、円安基調の推移や物価上昇等による行政経費の増加、歳出を押し上げる行政需要は一層の拡大が予想されることから、市民ニーズに的確に対応した施策への「選択と集中」を図り、将来を見据えた強固な財政基盤の構築が急務となっています。

このような状況の中、本市では従前より市が所有する公有財産の利活用に取り組んできたところですが、今まで以上に維持管理に係る経費の節減や、有効な財産運用を行うためには、遊休状態となっている普通財産や、不用となった行政財産の用途廃止による未利用財産について、有効な利活用によって生まれる利益を確保するため、貸し付けや売却処分により遊休化させることなく、積極的な有効利用を行うことが必要です。また、公有財産は市民共有の財産であることから、その利活用については公平、公正に行わなければなりません。

この公有財産利活用基本方針（以下、「基本方針」）は、本市が所有する公有財産のうち、未利用財産の適正な管理や処分、また有効な財産運用や、公平、公正な利活用を推進することを目的として策定します。

2. 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 条の規定により、「行政財産」と「普通財産」に分類されています。

「行政財産」とは、「普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産」のことであり、具体的には道路、橋りょうや上下水道管路等のインフラ資産や公園、庁舎やその他の公共施設のように、条例等により目的を定めて設置された施設やその用地があります。

「普通財産」とは「行政財産以外の一切の公有財産」のことであり、特定の行政目的に供されない、市が私人の財産と同様に運用、処分することができる財産です。

取得の経緯は様々ですが、旧町以前から保有している土地や、公共事業のために取得した用地の残地、公共施設として利用されてきた財産が、社会情勢の変化や、老朽化等による建て替えのための移設等により不用となった場合に、従来の目的を廃止（用途廃止）して普通財産となるものがあります。

3. 公有財産の現状と課題

未利用となっている公有財産には、公共事業のために取得したものの、事業内容の変更に
より利用されないまま遊休化しているものや、事業実施後の残地、施設の老朽化により建物
を除却した跡地等のほか、施設の移転や廃止等により用途廃止したものの、その後の利用計
画が無く遊休化しているものがあり、これらの財産には、周辺環境保全のための除草や、建
物の維持管理等にかかる経費が必要となっている状況です。

又、現在供用している公共施設についても、少子高齢化による人口減少や、老朽化に伴っ
て増大する維持管理コストへの対応のため、廃止・統合を視野に入れた見直しの取り組みが
必要となっている状況であり、見直しにより行政目的を喪失し、用途廃止されて未利用とな
る財産が生じることが想定されます。

このような現状の中で、厳しさを増す市の財政状況においては、個々の財産を遊休化させ
ることなく、積極的に有効活用するための仕組みづくりが課題となっています。

4. 公有財産の管理

公有財産の管理にあたっての基本原則

ア 地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理しなければならない
(地方財政法第八条)。

イ 地方公共団体の財産は、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなけ
ればならない。(地方財政法第八条)。

ウ 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段
として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けるには、議会
の議決を経なければならない(地方自治法第九十六条第1項第6号)。

(1) 財産に関する総括および財産管理者

財産に関する事務の総括は総務部長が行うものとし、総務部長は、事務を行うため必要
があると認めるときは、財産の管理の状況について報告を求め、実地について調査し、又
は用途の変更若しくは廃止、所管替えその他必要な措置を求めることができます。

各部局の長(以下「財産管理者」という。)は、当該部局が所管する財産を管理しなけ
ればならなりません。

(2) 財産事務の合議

財産管理者は、財産事務取扱規則の定めるところにより、市長の承認を受けようとする
ときは、総務部長に合議しなければなりません。

市長の承認が必要な行為

財産の取得、財産の移築又は改築（造）、財産の所属替え、財産の他会計への所管換え又は使用させるとき、行政財産の用途変更や廃止、行政財産の使用許可、普通財産（行政財産）の貸付け、普通財産（行政財産）の貸付期間の延長及び更新、貸付財産の目的外使用又は原形変更、貸付財産の貸付契約の解除、財産の出資、財産の譲与、財産の売払い又は減額譲渡、財産の交換、建物等の取壊し

5. 公有財産利活用の基本的な考え方

本市における公有財産の現状と課題を踏まえ、持続可能な財政運営を確立するための公有財産利活用に対する基本的な考え方を、次の通り定めます。

（１）未利用財産の利活用計画の策定

行政財産の用途廃止に際しては、遊休化を防ぐため、利活用の方針を定めた上で用途廃止することとします。また、既存の未利用財産については、早急に有効活用を図るため、対象となる財産の優先順位を定め、順次個別の利活用計画を策定します。

（２）不用となった財産の民間への売却

未利用財産のうち、将来的な行政目的を実現するための利用計画が無く、公有財産として所有する必要性が無い財産は、維持管理経費の節減や、売却によって得られる利益、固定資産税収入による財源の確保のため、原則として民間への売却処分を行います。

（３）民間への貸し付け

未利用財産のうち、将来的には利用計画があるものの、当面の期間利用する予定が無い財産については、将来の利用計画の支障とならないよう、期間の範囲内で民間へ貸し付けるとともに、民間の需要が無い場合や、形状、立地等の条件により売却することができない財産についても、利用可能な範囲で貸し付けを行うことにより有効活用を図ります。

（４）地方公共団体、公共的団体等による公共的な利用の優先

他の地方公共団体、市内各行政区や自治会、社会福祉法人等の公共的団体において公共の用のために利用する場合で、その内容が市の施策を推進する上で有益であるものや、市民生活の向上に資するものであると認められるものである場合は、民間に優先して貸し付けや売却を実施することとします。

6. 未利用財産の利活用計画の検討体制及び決定方法

未利用財産について、土地においては所在、形状、立地条件、建物においては建設時期、構造、規模等の実態を調査し、行政目的を実現するための利用計画における将来的な必要性を検討した上で、個々の財産の利活用計画を検討、決定して利活用及び処分を進めます。

（１）利活用計画策定の対象となる財産

財産の遊休化を防ぐ観点から、新たに用途廃止しようとする財産については、用途廃止を決定するより前に利活用計画を定めることとします。

また、既存の未利用財産である普通財産で遊休化しているものについては、全ての財産を対象として利活用計画を定めますが、有効な利活用が期待できるものや、事業の執行に関連するもの等、優先的に定める必要があるものから順次策定するものとします。

なお、優先的に利活用計画を策定する場合に該当する事項は、次の通りです。

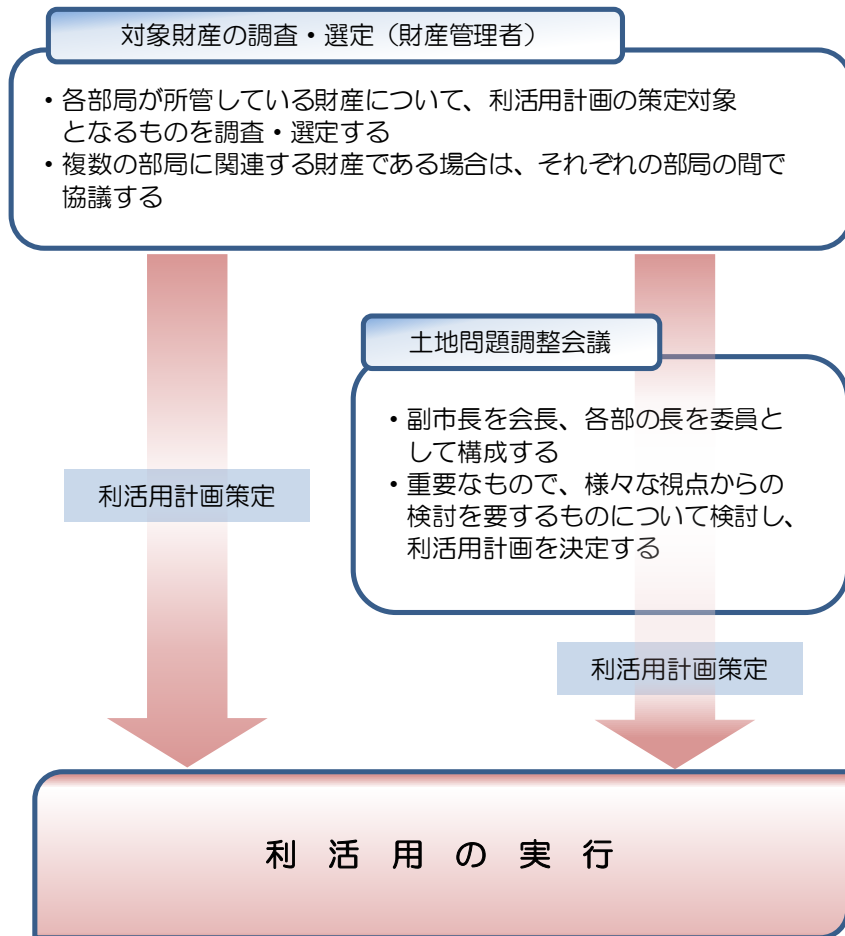
- ①新たに用途廃止を決定する財産
- ②地域振興や周辺の環境保全上、早期の計画策定が必要とされる財産
- ③一定の規模、条件が整っており、資産として売却・運用を見込むことができる財産
- ④市の事業執行に関連し、優先的に処理すべき財産
- ⑤民間等からの払い下げ、又は貸し付けの申し出がある財産

（２）利活用計画の検討体制

各部局が所管する財産については、湖南省財産事務取扱規則第4条において、財産管理者（各部局の長）が管理することと規定されており、財産管理者のもと利活用計画を検討、決定することを基本として、複数の部局が関連する場合は関連する財産管理者の協議により調整することとします。

また、市の施策に関する重要なもので、様々な視点からの検討を要する場合は、湖南省土地問題調整会議に付議し、検討した結果に基づいて決定することとします。

利活用計画の検討体制

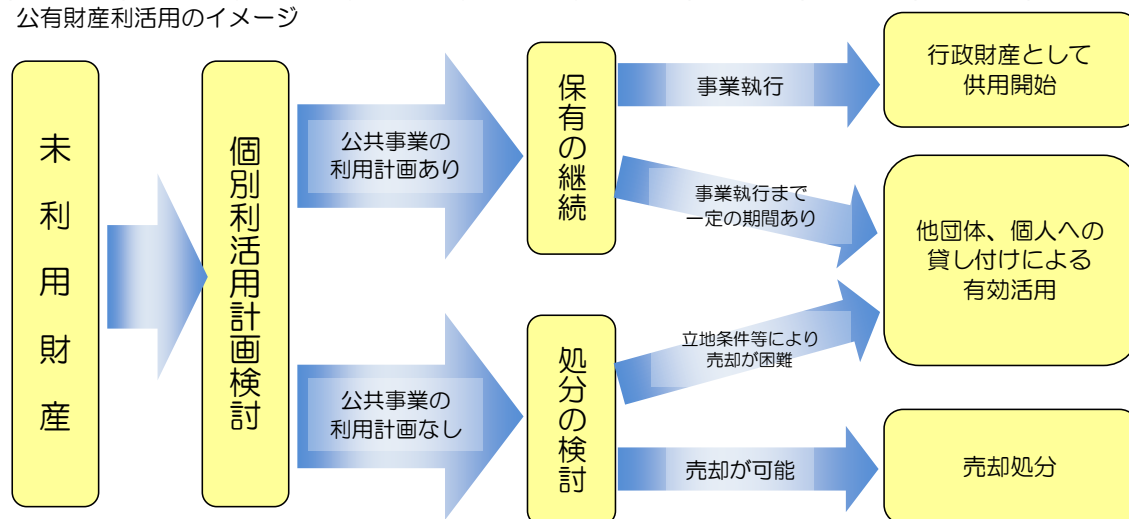


（３）利活用計画に定める基本的事項

財産の遊休化を防ぎ、有効に利活用することを推進するため、次の事項を基本的な事項として定めることとします。

- ①市が執行する事業への利用及び民間等への売却による処分の方向性
- ②継続して保有する場合、貸付等による有効活用の方向性
- ③特殊な事情を有する相手方への売却、譲渡等による処分の方向性
- ④上に掲げるものの他、利活用及び処分のための必要事項

公有財産利活用のイメージ



7. 未利用財産の利活用又は処分の具体的な方法

(1) 市が執行する事業への利用

未利用財産に対する利活用計画を検討するにあたっては、個々の財産の条件を総合的な視点により検討し、既存の公共施設との連携利用による有効活用や、老朽化した施設の移転用地等としての活用が可能であるものについては、湖南省土地問題調整会議の決定を経て、適切な所管のもとで継続的に維持管理を行うこととします。

(2) 売却・譲渡による処分

① 処分の方法

財産の売却については、公平性を確保する観点から、原則として普通財産所管部局において一般競争入札による公募を行い、処分することとします。ただし、特定の相手方へ売却・譲渡することが適当であると認められる場合は、随意契約により処分することができ、必要な手続きは財産の所管部局（引き継ぐ所管部局）により実施することとします。

随意契約により処分する場合に該当する事項は、次の通りです。

- a. 国及び他の地方公共団体や公共的団体において、公用又は公共の用に供する場合で、その利用目的が公益に資するものであると認められる場合
- b. 公共事業の用地として取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とする場合等、市の施策を円滑に推進する上で有益であると認められる場合
- c. 寄附された財産で、用途廃止によって生じた普通財産をその寄附者（相続人その他包括承継人を含む。）に売却又は譲渡する場合

- d. 譲渡された財産で、用途廃止によって生じた普通財産をその譲渡者（相続人その他包括承継人を含む。）に売却又は譲渡する場合
- e. 市が既に貸し付けしている普通財産を、従来から借受使用している者に売り払う場合
- f. 市が借地している土地の上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払う場合。
- g. 市が施工する道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を、当該公用事業に係る土地の提供者に売り払う場合
- h. 無道路地、袋地、不整形地等で単独利用が困難な土地や、接面街路が狭いため単独で利用することが困難であると想定される土地を、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場合

②売却価格の算定方法

売却価格の算定にあたっては、原則として鑑定評価によるもののほか、固定資産評価額、取得価格、減価償却額等、個々の財産の形態や条件と併せ、民間需要等も考慮し、総合的に検討した上で、客観的に適正な価格を決定し、財産の売却処分を行うこととします。

（３）貸し付けによる活用

①貸し付けの対象財産と対象者

形状、立地等の条件により売り払うことが困難な財産や、市が保有すべき財産で、当面の間、使用予定のない財産については、利活用計画を策定した上で、貸し付けることにより有効活用を図ることとします。

また、民間の利用に対する需要が高く、広く一般に賃借希望者を募集することが適当であると想定される場合は、一般競争入札により募集し、貸し付けることとし、随意契約により貸し付ける場合は、（２）売却・譲渡による処分に準じることとします。

なお、将来的な利用計画がある財産を貸し付けする場合は、その計画の妨げとならないよう、建物や設備の設置等に関する一定の制限を設けたうえで貸し付けることとします。

②公有財産の貸付料の算定方法

貸付料の算定にあたっては、湖南省市財産事務取扱規則第 28 条の規定に基づき、適正な時価により評定した額を基本として、民間需要等を考慮し、検討した上で決定することとします。

(4) 行政財産の使用許可

①使用許可の範囲

行政財産は本来の用途又は目的が阻害されない限り、効率的利用の見地から許可処分として使用させることが認められております。そのことから行政財産の使用許可は、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づき、その用途又は目的を妨げないと認められる場合は原則1年を限度とし許可することができるものとします。ただし、工作物等（電柱等）や埋設物等（ガス管等）については5年内、その他協定書等により別に期間を定めている場合においては、その期間以内とします。

②行政財産の使用料の算定、納付

使用料の算定にあたっては、他の条例に特別の定めのあるものを除き、湖南省行政財産使用料徴収条例別表に基づき、徴収します。算定した各年度の使用料の額が100円未満の場合は、当該年度の使用料の額を100円とします。

i) 土地の場合

ア) 湖南省道路占用料徴収条例別表に規定する占用物件による使用の場合

湖南省道路占用料徴収条例別表に定める額によるものとします。但し、使用期間が1年に満たないときは、湖南省道路占用料徴収条例別表に定める額（年額）を365で除して得た額に、使用許可の日数を乗じて得た額とします。

※以下のものは市道路占用料徴収条例に準じ、使用料を免除する

電気事業者及び電気通信事業者が設置する支柱及び支線は免除するものとし、但し支線柱（線及び柱により電柱を支えるもの）は「その他の柱類」に該当し、使用料を算定する必要があります。

イ) その他の物件による使用の場合

土地の評価額に100分の5を乗じて得た額とします。

土地使用料の計算例

○市道路占用料徴収条例別表に規定する占用物件の場合

湖南省道路占用料徴収条例別表に定める額

第2種電柱 1本 支線 1本 を1年間使用する場合

道路占用料徴収条例別表に定める額より、

第2種電柱 870円/年 + 支線 免除 = 870円

○その他の物件による使用の場合

土地の評価額に 100 分の 5 を乗じて得た額

駐車場用地（3,000 m²）として、土地（評価額 28,600 円）

を 1 日使用する場合

$$28,600 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 0.05 \times 3,000 \text{ m}^2 \\ \div 365 \text{ 日} \times 1 \text{ 日} = 11,753.4 \div 11,753 \text{ 円}$$

ii) 建物の場合

行政財産使用料徴収条例別表の計算式により計算して得た額とします。但し、「建物の評価額」は、建物の建築工事費から定額法による減価償却累計額を差し引いた額とします。償却資産に係る耐用年数は、原則として「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」によることとします。端数が生じた場合には、1 円未満を切り捨てます。

なお、各会計年度の固定資産の減価償却額は、当該会計年度期首の取得価格等に耐用年数に応じた償却率を乗じて算出した金額とします。

耐用年数を経過した後においても存する場合は、残存価格なしとします。

建物使用料の計算例

既存施設の一室（52 m²）の使用の場合

$$(\text{建物の建築面積に相当する土地の評価額} + \text{建物の評価額}) \times (5 / 100) \\ \times (\text{使用を許可する床面積} / \text{建物の延べ床面積})$$

建物の建築面積	519.22 m ²
建物の延床面積	440.40 m ²
土地の評価額	23,700 円・m ² /年
建物の評価額（建築工事費）	132,030,800 円
取得日	2020 年 5 月 1 日
耐用年数	34 年
償却率	0.03
経過年数（2025 年 4 月 1 日）	4 年目
減価償却額	3,960,924 円
減価償却累計額	15,843,696 円
建物の評価額（2025 年 4 月 1 日）	116,187,104 円

$$(519.22 \text{ m}^2 \times 23,700 \text{ 円} / \text{年} + 116,187,104 \text{ 円}) \times 5 / 100 \\ \times (52 \text{ m}^2 / 440.40 \text{ m}^2) = 758,584.9 \div 758,584 \text{ 円} / \text{年}$$

③使用料の徴収回数

使用料は原則として使用前に一括して納付をしなければなりません。ただし、使用料の額が10万円以上のとき、使用の許可の期間が複数年にわたるとき、使用許可の期間を更新したときは分割または別に定める方法により納付させることができます。

※会計年度独立の原則により、複数年分を一括で納付させることはできません。

区分	納付期限
更新した場合	年度当初の4月30日までとします。
許可期間が一年を超える場合	年度毎に4月30日までとします。

使用の許可の期間が複数年にわたる場合の第2年以降は各年の初めにそれぞれ納付書を発行し、徴収することとします。ただし、使用の許可の期間が複数年にわたる場合の使用料の算定については、使用許可時点において算定した各年度の使用料によることとし、評価替等による再算定は行わないこととします。

④使用料の減免

行政財産使用料徴収条例第4条のいずれかに該当する場合に使用料の免除を適用することができます。ただし、使用目的によって判断されることに留意してください。

⑤不当利得返還請求

不当利得返還請求とは、法律上正当な理由なく利益を得て他人に損失をおよぼした人に対して、不正に取得した利益を返還してもらうように請求することです。使用許可等を受けずに未申請の状態で使用されていた行政財産については、許可申請が行われていなかったことから公法上の債権に該当しないため、民法第704条に基づき、遡及期間を10年とし不当利得返還請求を行うことができます。該当事案が発覚した場合は公平性の観点からも必ず請求を行ってください。

⑥消費税の計算

土地の使用に関しては、原則「非課税」ですが、一時的（1月未満）に使用させる場合、課税対象となります。

建物の使用に関しては、原則「課税」ですが、住宅の使用は非課税となります。算定した金額はいわゆる「内税」として取り扱っており、税込額となることに留意してください。

※インボイス制度への対応は、消費税法に基づくものであり疑義がある場合は水口税務署へ問い合わせてください。

8. 未利用財産利活用における今後の課題及び検討事項

本市の未利用財産は、行政財産の用途廃止により生じたものと、元々事業目的のために取得したものの、事業内容の見直しにより未利用のまま遊休化しているもの等があり、立地や地形等、個々の条件によりそのまま利活用が可能なもの、利用が困難なものなどさまざまです。今後、これらの財産について個々の条件を精査し、優先度の高いものから順次利活用方針を定め、有効活用や処分を実施します。

また、現在行政財産として使用している財産についても、今後は老朽化や配置の見直しにより不用となる財産が生じることが想定されるため、これらの財産についても遊休化させることなく、本基本方針に則り利活用計画を定め、財産の有効活用を図ります。

(参考事項)

地方自治法による行政財産の貸付要件

- ア) 当該普通地方公共団体以外のものが行政財産である土地の上に政令^{※1}で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の教養の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合において、その者に当該土地を貸し付けるとき

※1「政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物」とは、鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造の土地に定着する工作物をいう。

例) 空港におけるターミナルビルの底地の貸付

- イ) 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令^{※2}で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

※2「政令で定める法人」とは、①特別の法律により設立された法人で国又は普通地方公共団体において出資しているもののうち総務大臣が指定するもの、②港湾局、地方住宅供給公社、地方道路公社、土地開発公社及び地方独立行政法人並びに普通地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している一般社団法人及び一般財団法人並びに株式会社、③公共団体又は公共的団体で法人格を有するもののうち、当該普通地方公共団体が行う事務と密接な関係を有する事業を行うもの、④国家公務員共済組合及び国家公務員共済組合連合会並びに地方公務員共済組合、全国市町村職員共済組合連合会及び地方公務員共済組合連合会をいう。

- ウ) 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外のものと一棟の建物を区分して所有するためその物に当該土地を貸し付ける場合

例) 市街地再開発に伴う土地の有効活用

- エ) 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令^{※3}で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

※3「政令で定める場合」とは、庁舎等の床面積又は敷地のうち、当該普通地方公共団体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合をいう。

例) 庁舎の空きスペースの有効活用

- オ) 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令^{※4}で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令^{※5}で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき

※4「政令で定める法人」とは、①独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、鉄道事業法

第三条第一項の許可を受けた鉄道事業者及び軌道法第三条の特許を受けた軌道経営者、②独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、高速道路株式会社方第一条に規定する会社及び地方道路公社、③電気事業法第二条第一項第十七号に規定する電気事業者、④ガス事業法第二条第十二項に規定するガス事業者、⑤水道法第三条第 5 項に規定する水道事業者、⑥電気通信事業法第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者をいう。

※5「政令で定める施設」とは、軌道、電線路、ガスの導管、水道（工業用水道を含む。）の導管、下水道の排水管及び排水渠、電気通信線路、鉄道、道路及びこれら施設の附属設備をいう。

力）行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令※⁶で定める法人の使用する電線路その他政令※⁷で定める施設のように供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき

※6「政令で定める法人」とは、電気事業法第二条第一項第十七号に規定する事業者をいう。

※7「政令で定める施設」とは、電線路の附属設備をいう。