

湖南省

公有財産利活用基本方針

平成 28 年 3 月

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. 公有財産利活用の基本的な考え方	3
5. 未利用財産の利活用計画の検討体制及び決定方法	4
6. 未利用財産の利活用又は処分の具体的な方法	7
7. 未利用財産利活用における今後の課題及び検討事項	8

## 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、少子高齢化をはじめとする社会情勢の変化による社会保障費の増加や、合併以来積極的に取り組んできた投資的事業に係る公債費の増加等により財政の硬直化が進行し、大変厳しい状況にあります。

一方で、市民ニーズの多様化や、高度化する行政需要に対応することが求められており、これまで以上に効率的で効果的な行財政運営を行うことが必要となっています。

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。

【表1】湖南省公有財産（土地及び建物）の保有状況

（平成26年3月31日現在 単位：㎡）

区分	土地	建物			
		木造	非木造	合計	
庁舎	17,622		10,398	10,398	
その他の行政機関			1,275	1,275	
公共 用財 産	学校・施設 給食施設	451,072	158	101,936	102,094
	公営住宅	70,902	1,766	19,243	21,009
	幼稚園・保育園	52,589	1,066	12,170	13,236
	診療所・医療センター	12,472		4,360	4,360
	火葬場・斎場	3,562		495	495
	まちづくりセンター	17,905		5,323	5,323
	保健センター	3,089		2,753	2,753
	リサイクルプラザ・ 資源再利用工場	19,559		4,173	4,173
	社会福祉センター・ 石部老人福祉センター	9,574		2,768	2,768
	温泉活用施設	39,961		2,971	2,971
その他の施設	574,816	3,772	28,825	32,597	
山林	11,492,200				
宅地	101,758				
田畑溜池	384,713				
原野雑種地	83,754				
合計	13,335,548	6,761	196,691	203,452	

資料：平成26年度（2014年度）一般会計歳入歳出決算書

### 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。

## 5. 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。

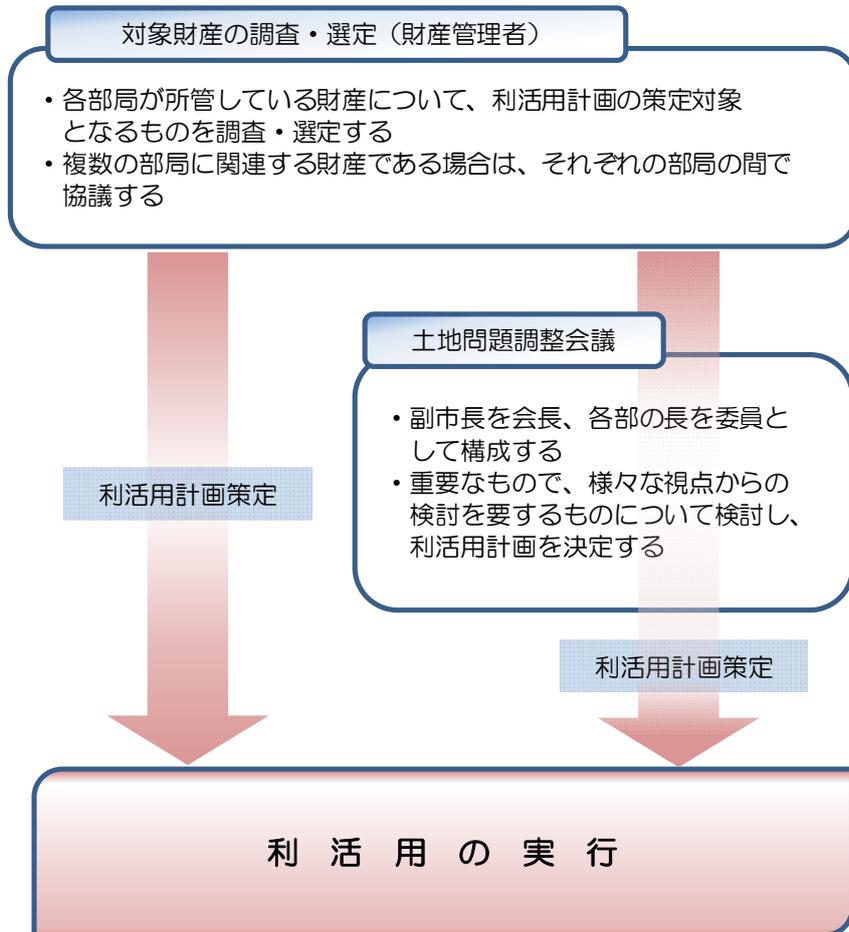
- ①新たに用途廃止を決定する財産
- ②地域振興や周辺環境保全上、早期の計画策定が必要とされる財産
- ③一定の規模、条件が整っており、資産として売却・運用を見込むことができる財産
- ④市の事業執行に関連し、優先的に処理すべき財産
- ⑤民間等からの払い下げ、又は貸し付けの申し出がある財産

### (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

## 6. 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。

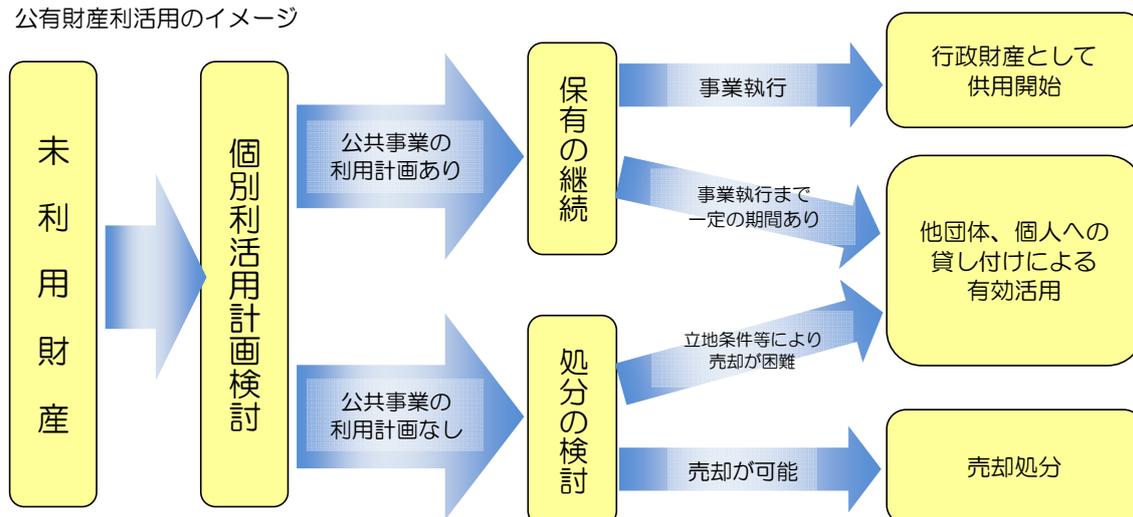
また、民間の利用に対する需要が高く、広く一般に賃借希望者を募集することが適当であると想定される場合は、一般競争入札により募集し、貸し付けることとします。

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貸付料の算定方法

貸付料の算定にあたっては、湖南省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。

公有財産利活用のイメージ



## 7. 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。