

三原市公有財産利活用基本方針

令和4年3月

三原市

目次

1	基本方針策定の背景と目的	1P
	（1）本方針の対象財産	1P
	（2）用語の定義	1P
2	公有財産の現状	2P
	（1）公有財産の分類	2P
	（2）公有財産の保有状況	2P
	（3）未利用財産の管理・処分における現状と課題	3P
3	財産利活用の基本原則	4P
	（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	5P
	（2）民間への積極的な売払	5P
	（3）民間への貸付けによる有効活用	5P
	（4）地域振興，雇用促進等につながる利活用の推進	5P
4	利活用までの具体的な流れ	6P
	（1）検討体制	6P
	（2）財産の公表	6P
	（3）売払・貸付	7P
	（4）地域振興，雇用促進等による財産活用	7P
	（参考）利活用・売払までのフローチャート	8P

1 基本方針策定の背景と目的

人口減少・少子高齢社会の急激な進行は、本市の教育、福祉、産業等さまざまな分野に大きな影響を与えており、本市の財政状況は、税収の減少や社会保障費の増加、普通交付税の段階的縮減もあいまって、今後も厳しい状況が続くものと見込まれます。

本市では、令和2年3月に策定した三原市行財政改革実施計画では、自主財源の確保に関する取組として、「遊休資産の売却活用」を掲げており、将来を見据えた持続可能な行財政運営が不可欠であり、より一層の効果的な取組が求められています。

また、市有財産を効率的に運用し、かつ有効に活用していくためには、平成27年3月に策定した「三原市公共施設等総合管理計画」に基づき、長期的な視点で、市有財産の適切な配置と規模につなげていく必要があります。このためには、市有財産の保有と利活用の状況が最適なものとなるように取り組んでいかなければなりません。

「三原市公有財産利活用基本方針」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、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します。

(1) 本方針の対象財産

本方針の対象とする「未利用財産」とは、市が保有する財産<土地・建物>のうち、利用されていない財産とします。

(例)

- 普通財産のうち、現に貸付け等で利用されていない土地・建物
- 用途廃止を予定又は決定している土地・建物
- 社会情勢の変化等により、今後十分な利活用が見込めない土地・建物

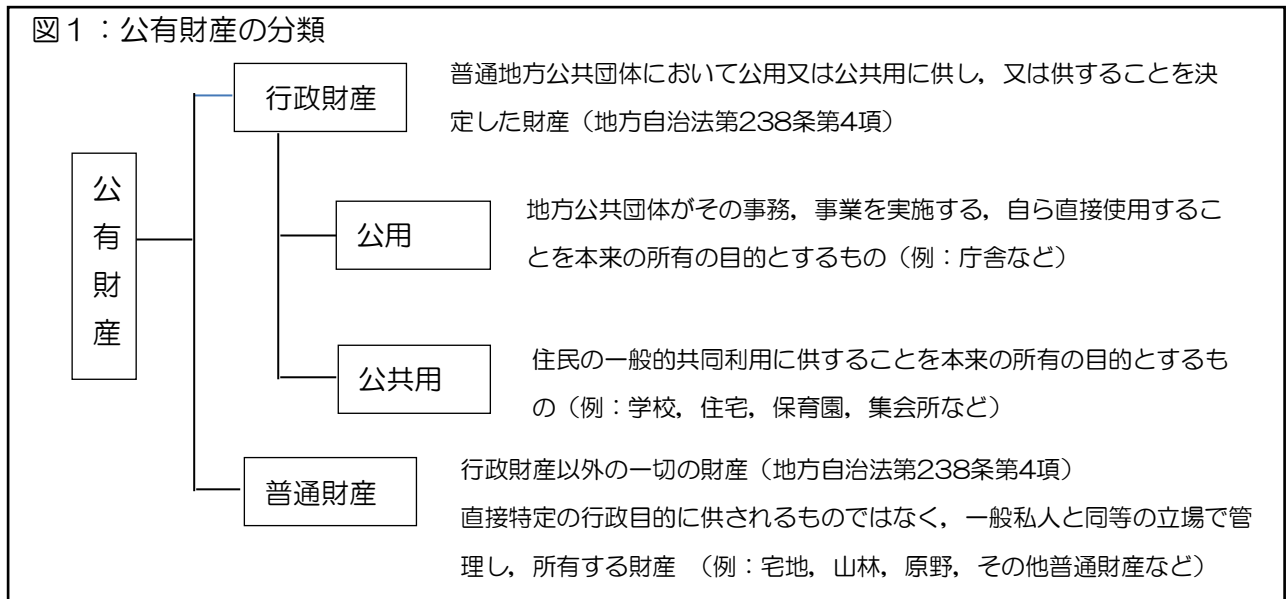
(2) 用語の定義

用語		定義
利活用		利用、貸付けをいう
処分	譲渡等処分	市が、普通財産を譲渡（売払）、交換、譲与すること
	取壊し処分 （除却）	市が、普通財産（建物、工作物等）を取り壊すこと

2 公有財産の現状

(1) 公有財産の分類

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。



(2) 公有財産（道路、河川を除く）の保有状況

（令和2年度決算）

単位：㎡

分類区分		所属名	土地	建物(延べ面積)
行政財産	公用財産	本庁舎	5,730.08	12,261.41
		各支所	17,167.96	5,872.10
		消防施設	38,393.80	10,396.85
		その他の施設	872,672.82	6,468.67
	公共用財産	学校	707,911.00	168,185.40
		公営住宅	210,306.40	94,198.60
		公園	786,152.78	238.65
		その他施設	1,422,600.38	161,993.23
普通財産	宅地・建物		439,785.23	24,859.42
	田		617.50	
	山林		3,427,703.32	
	原野		3,155.00	
	雑種地		100,151.43	528.30
	墓地		49,216.70	
	ため池		260,772.30	
	提塘敷		3,062.00	
島しょ		10,488.00		
合計			8,355,886.70	485,002.63

(3) 未利用財産の管理・処分における現状と課題

近年、人口減少や公共施設マネジメントにおける施設再配置計画において、小学校や集会所等の公共施設（行政財産）が廃止となるなど、未利用財産の量は増加傾向にあります。

これらの未利用財産には、施設（建物等）が残存するものや、道路残地などのように立地状況や形態により活用が困難なものなど多種多様な財産があります。こうした中で、現状の未利用財産の利活用においては、次のような現状と課題があります。

ア 未利用施設の維持管理業務と管理経費の増加

未利用施設の維持管理については、保安上、必要最低限の管理（警備保障、環境整備等）が必要であり、施設を維持していただくだけでも、管理経費の負担があるとともに、維持管理業務にあたる職員の負担にもつながっています。

イ 用途廃止した施設の除却

用途廃止した施設のうち、老朽化し安全性に課題がある施設については、除却を基本としますが、それ以外の施設については除却に多額の費用が生じることに加え、除却後の土地利用のニーズが見込めないことから、実態としてそのまま保有している施設があります。

ウ 適正な価格と民間需要

普通地方公共団体の財産は「条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」とされており、譲渡及び貸付けの対価は、恣意性が入らない客観的交換価値となる対価の設定が必要となります。

しかし、譲渡等処分のために要する費用（測量、分筆、鑑定評価など）が譲渡価格を上回る場合（市が実質損する場合）や、不動産鑑定評価に基づく譲渡価格が希望価格と比較して高額すぎて売れない場合など、市がめざす処分がうまく進まないことが多くあります。

エ 地域振興と雇用促進

例えば小学校や保育所など統廃合により廃校となり、未利用財産となった財産は中山間地域に多く位置しています。高齢化や人口減少が加速し、地域の活力が減退している中で、廃校となった施設など地域にある財産を活用し、地域経済の発展や地域コミュニティの活力向上につなげる必要があります。

オ 財政状況と未利用財産に対する認識

市が保有する財産には、固定資産税が課されないことから、財産の保有に対するコスト意識が低い状況にあります。一層厳しさを増す財政状況のもと、成果を重視した行政運営や、コスト意識を向上させ、財産管理においても、単に市の財産として保有し、遊休化させるのではなく、財産有効活用に対する意識を向上させる必要があります。

3 財産利活用の基本原則

市有財産（土地や建物など）は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための財産です。市が行政目的で公共の福祉のために活用することが求められていますが、時代の経過等により、行政目的がなくなり、将来的な利活用が定められていない財産である未利用財産については、維持管理経費の節減や、住民サービスの財源確保の上からも、貸付けや売払処分等による積極的な有効活用が必要です。

また、住宅利用や商業利用が可能であるにも関わらず、十分に活用されていない未利用地・低利用地は、周辺地域の良好な発展に寄与しないため、地域振興の観点からも決して望ましいものとは言えません。そのため、次の基本原則を定め、より一層の財産有効活用に努めていくこととします。

- 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
- 民間への積極的な売払
- 民間への貸付けによる有効活用
- 地域振興，雇用促進等につながる利活用の推進

(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

市有財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、同時に利活用の方針を検討します。また、既存の未利用財産については、出来る限り早期に有効活用を図るため、対象地の優先基準を定め、順次利活用の方向性を検討します。

さらに、市民への未利用財産に関する情報を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) 民間への積極的な売払

市として将来的に利用する計画がなく、市の財産としても保有する必要のない財産については、積極的に民間に売払（処分）することとします。

(3) 民間への貸付けによる有効活用

未利用財産は、売払処分することを原則としますが、政策的事由等により当面の間、売払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は限らず、幅広く貸付けを認め、積極的な利活用を推進します。

(4) 地域振興、雇用促進等につながる利活用の推進

それぞれの地域の状況等を鑑み、早期の利活用が必要な財産、または利活用が地域振興等につながると見込まれる財産については、地域の意見を踏まえ利活用、処分を推進します。

4 利活用，処分までの具体的な流れ

(1) 検討体制

未利用財産については，前項の「財産利活用の基本原則」を踏まえ，民間による利活用，処分を推進します。一方，個別未利用財産の利活用，処分の方向性は，市の長期的な計画や建物の老朽具合など様々な観点から総合的に判断するため，庁内で組織する「三原市市有財産等活用検討委員会」（以下，「活用検討委員会」という。）で決定します。

ア 検討内容

- 行政利用，継続保有，売払処分，貸付け，除却の方向性
- 地域振興に資する利活用
- その他，利活用，処分に向けた必要事項

イ 利活用・処分の方向性の考え方

利活用財産

- 将来の政策に備え継続保有することが適当と判断される財産
 - 地域振興に資することが適当と判断される財産
 - 売払処分までに相当の準備期間を要する財産
- ※ 建物財産のうち老朽化等の課題のある財産を除く。

処分財産

今後，行政利用の見込みがなく，処分が適当と判断される財産

(2) 財産の公表

活用検討委員会で，売払，貸付けの方向性が決定した財産は，原則，財産管理課に引き継ぎます。引き継いだ財産は次の区分に分類し積極的に公表を行います。

分類	区分	
普通財産	A	条件整備（※1）が整い一般競争入札等により，速やかに譲渡等処分が可能となる財産
	B	条件整備の事務を完了すれば，おおむね1年以内に譲渡等処分が可能となる財産
	C	条件整備に必要な問題が解決していないなど，譲渡等処分までに相当の準備期間が必要となる財産 解決までは貸付けとして位置づける財産

（※1）境界確定のための測量業務，鑑定評価など財産の対価を求める業務。

(3) 売払・貸付

売払、貸付にあたっては、公平、公正で透明性を確保する必要があるため、原則、一般競争入札で行います。ただし、関係法令に該当する場合は随意契約ができることとします。

また、売払、貸付価格（予定価格）は適正な対価であることが地方自治法で定められています。そのため、次の評価基準を基本とし、市有財産運用委員会に諮問したうえで決定した対価を適正な対価とします。

ア 契約

	契約方法	詳細
原則	入札	一般競争入札 / 指名競争入札
例外	随意契約	関係法令の要件を満たす随意契約

イ 売払

	基本的な評価	その他の評価
土地	不動産鑑定評価	<ul style="list-style-type: none"> 三原市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例 法定外公共物（里道・水路）の売却及び評価に関する基準
建物	不動産鑑定評価	—

ウ 貸付

	基本的な評価	例外的な評価
土地	貸付料年額 = 相続税評価額 × 4% ※「三原市普通財産（不動産）貸付料算定基準」による	<ul style="list-style-type: none"> 三原市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例 普通財産の無償貸付又は減額貸付に関する基準について
建物	貸付料年額 = 建物評価額（建物復成価格 × 残存率など） × 7% ※「三原市普通財産（不動産）貸付料算定基準」による	

(4) 地域振興、雇用促進等による財産活用

地域の活用ニーズがある財産については、その活用内容等の条件を整理したうえで、利活用、処分を検討します。民間のノウハウを活用した地域振興が望まれる場合には、プロポーザル方式にて事業者を選定することを検討します。

なお、地域での活用方針がなく売払いが決定した財産で、売払の入札に付したものの買い手が見つからず遊休化が懸念される財産については、地域振興、雇用促進等を条件として適正な対価から減額し譲渡することも検討します。

【利活用・売払までのフローチャート】

