

未利用財産等の利活用基本方針



令和6年12月

市川三郷町

目次

1	目的	1
2	公有財産の分類と基本的な考え方	1
3	未利用財産の現状と課題	2
4	課題解決に向けての取組み方策	3
	(1) 用途廃止、所管換え等の手続きの迅速及び確実な遂行	3
	(2) 長期にわたる暫定利用の解消（正式な事業化や売却）	3
	(3) 資料の整理	3
	(4) 統一的な取組み	4
	(5) 低価格での処分の可能性、現状有姿での売却の可能性	4
5	取組み体制と役割	5
	(1) 財産所管課	5
	(2) 財政課	5
	(3) 総務課・政策推進課	5
6	利活用の方向性を決めるにあたっての基本的な考え方	5
	(1) 公共性と市場性の評価軸による分類整理の考え方	5
	(2) 一般的な利活用の考え方	6
	(3) 判断基準（例）	7
7	未利用財産等利活用の進め方	7
8	多様な活用手法の検討	9
	(1) 売却の手法	9
	(2) 貸付の手法	10
9	参考資料等	11
10	問い合わせ先	11

1 目的

本町は急速な人口減少・少子高齢化の進展、産業・経済の縮小など社会経済情勢が変化する中、税収の大幅な伸びは期待できず義務的経費の増加などによる厳しい財政状況が見込まれる。このような状況の中、本町では「市川三郷町行財政改革推進計画」を策定し、新たな自主財源を確保するため未利用財産についての対応方針を定め、方針に基づいた利活用を推進することとした。未利用財産の利活用推進を図るための基本的な考え方及び検討手順等を整理するとともに、公共施設等のあり方検討を進める中で各施設の特徴を活かした利活用方法についても速やかな検討を図るため、「未利用財産等の利活用基本方針」（以下、「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 公有財産の分類と基本的な考え方

地方自治法第237条第1項には、「この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう」と規定されており、基本方針では、公有財産のうち普通財産及び公共施設等のあり方検討の対象となる行政財産の利活用に係る基本方針を定めるものとする。

なお、基本方針では、現に未利用となっている財産及び公共施設等のあり方検討の対象となる行政財産について、未利用財産等と表記するものとする。

① 公有財産

地方自治法第238条に規定されており、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち不動産や地上権等をいう。この公有財産は行政財産と普通財産に分類される。

② 行政財産

町において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産であり、地方自治体が使用する庁舎等の公用財産と住民が一般的に使用する学校や図書館等の公共用財産に分類される。地方自治法第238条の4により一部の場合を除き、原則として「貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない」と規定されている。

③ 普通財産

行政財産以外の公有財産であり、直接行政目的に使用されるものではなく、その経済的価値を保全発揮することにより、間接的に町に貢献することになる。原則として、一般私法の適用を受けて管理処分されるべき財産である。

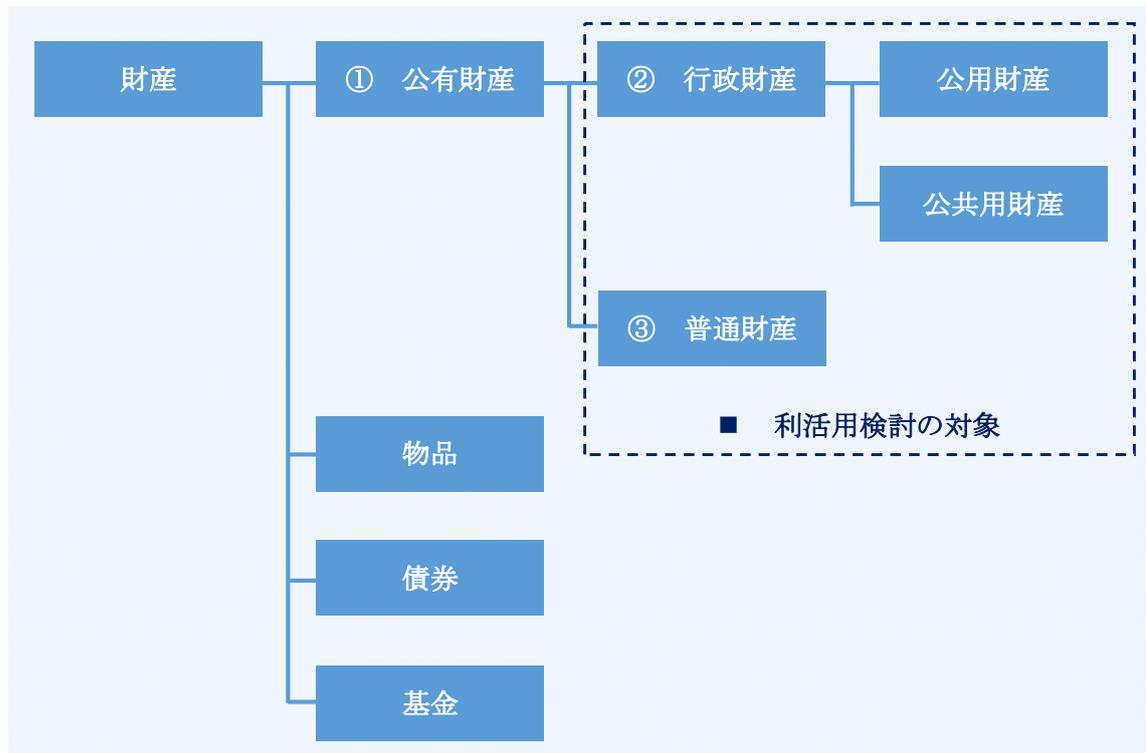


図1 財産一覧

3 未利用財産の現状と課題

未利用財産とは、公共施設等の用途廃止後、本格利用されていない町有財産や事業予定はあるが事業が実施されていない町有地等であり、財産を保有維持することで維持管理が継続的に必要となるほか、その間活用していれば得られたはずの便益や収益を逃すことになり、未利用財産を維持管理し続けることが、健全な財政運営の支障となることが課題となっている。

4 課題解決に向けての取組み方策

健全な財政運営の支障となる未利用財産を発生させない、また、未利用財産等の利活用を図るため以下のことに取り組むものとする。

(1) 用途廃止、所管換え等の手続きの迅速及び確実な遂行

行政財産は、町において公用または公共用に供し、又は供することを決定した財産であるため、役割を終えた行政財産は用途を廃止し普通財産とする必要がある。用途廃止や所管替えの手続きが遅れることにより、財産の売却や貸付、用途変更等の税外収入獲得のための意思決定が遅れることにもつながる。行政財産としての利用がなくなったものについては用途廃止手続が遅れないよう管理を徹底する。

(2) 長期にわたる暫定利用の解消（正式な事業化や売却）

現在暫定利用中の未利用財産については、暫定利用の状態を続けて意思決定を遅らせるのではなく、「6 利活用の方向性を決めるにあたっての基本的な考え方」に則り、順次方向性を決定する。また、今後未利用財産を暫定利用とする際には、暫定利用期間を原則1年未満とし、暫定利用後の利活用についてもあらかじめ方向性を定める。

(3) 資料の整理

市川三郷町公有財産管理規則第18条に規定する公有財産台帳により未利用財産等の種類、地目、構造、所在、数量、価格、利用状況等の情報を把握することに加え、次の情報も整理し、利活用を検討する際の参考とする。

① 当初取得目的

現に所有している未利用財産においては、当初取得した際の利用目的や経緯等を把握する。

また、新たに公有財産を取得する場合は、用途及び利用計画を精査し、市川三郷町公有財産管理規則第5条第2項に規程する事務決裁を経て取得する。

② 未利用となった経緯及び理由

今後も同じ目的で活用できるのかどうかを検討するために、未利用となった経緯及び理由を把握する。

③ 未利用の状態が継続している期間

長期間活用方法が定まっていない未利用財産等は、将来的にも活用方法が見いだせない可能性が高い。それらは今後、行政財産として活用することは難しいため、原則的には売却処分により解消を図るよう努める。

④ 未利用財産等の分類整理

未利用財産等には活用が困難な場合や売却処分が不可能な場合も含まれる。そのため、有効活用や売却処分が見込まれる未利用財産等を優先的に検討する。

(4) 統一的な取組み

庁内での情報共有及び基本方針に基づく統一的な取組みは次のとおりとする。

① 情報共有

未利用財産等の情報については公有財産台帳を基に財政課に集約する。

② 一元管理

公用または公共目的がなくなった行政財産については、「市川三郷町行政財産の用途廃止及び財産処分の手続要領」に則り速やかに手続きを行う。また、財政課において普通財産の一元管理を進め、未利用財産等における利活用方法については、総務課、政策推進課及び財政課を中心に財産所管課と連携を図り利活用を検討する。

③ 現状把握と適正管理

隣接との境界確定や不法占有の解消など財産管理上の不適正状態の防止及び是正は、日頃から取り組むべき課題である。一方で未利用財産の利活用を推進するためには、専門的知識も必要とすることから全庁共通の課題として、問題解決に向けては専門的知識を有する各課の支援を得ながら取り組む。

(5) 低価格での処分の可能性、現状有姿での売却の可能性

未利用財産等の売却価格等については、市川三郷町普通財産売払い事務取扱要綱第4条第1項により、原則、不動産鑑定評価額を参考に決定するが、一般競争入札等による応札がない場合などについては、今後も町が所有することのデメリットを考慮し低価格による売却処分も検討する。

また、未利用財産等の状況によっては、建物付きや更地であるが未造成の状態で売却処分することも視野に入れ検討する。

5 取組み体制と役割

未利用財産等の利活用については、財産所管課、総務課、政策推進課及び財政課が連携し、取り組むものとするが、主な役割は次のとおりとする。

(1) 財産所管課

所管する財産の公有財産台帳や資料の整理及び、日常的また定期的な管理を遂行する。また、所管する未利用財産等の解消に取り組むとともに、町全体での未利用財産等の情報共有や統一的な取り組みを進める。

(2) 財政課

公有財産台帳等を基に未利用財産等の情報を集約し、町全体での情報共有に務めるとともに、未利用財産等の利活用に向けた町の全体方針に基づく、個別施設計画等の策定を進める。また、普通財産の所管課としての役割に加え、未利用財産の一般的な売却処分や貸付を実施する。

(3) 総務課・政策推進課

町の政策的方針・行財政改革推進及びまちづくりの観点から、未利用財産等の利活用に向けた町の全体方針策定を進める。

6 利活用の方向性を決めるにあたっての基本的な考え方

(1) 公共性と市場性の評価軸による分類整理の考え方

未利用財産等については、「公共性」を表す評価軸と「市場性」を表す評価軸の2軸によって、方向性を整理する。

① 公共性の評価軸

町など公共的団体が保有し公共的に活用する必要性の度合い、または、町有財産としての希少性及び文化性など有用性を表す基準。

② 市場性の評価軸

保有財産の所在する用途地域、面積及び形状など個々の特性に由来する市場において評価される価値に関する基準。

(2) 一般的な利活用の考え方

利活用の考え方として次の4つが挙げられる。

- ① 市場性が高く、公共性も高い財産
町で継続保有した上で、他の行政用途での活用のほか、長期貸付により一部公益施設等の整備を条件として、事業提案公募を行い、民間活用を図り安定的な収入源を確保するのに適していると考えられる。
- ② 市場性は高いが、公共性が低い財産
民間売却に適していると考えられる。ただし、売却後に町が再び取得することは困難であることから、将来の町による活用可能性や周辺への影響を十分検討する必要がある。
- ③ 市場性は低いが、公共性が高い財産
用途の変更を図り、公共目的での活用や長期貸付により、公益施設を併設した民間施設整備の可能性を検討するほか、当面活用見込みのない場合には、一時貸付などによる民間活用に適した財産と考えられる。
- ④ 市場性が低く、公共性も低い財産
活用が困難な財産であることから、譲渡または一時貸付に適していると考えられる。

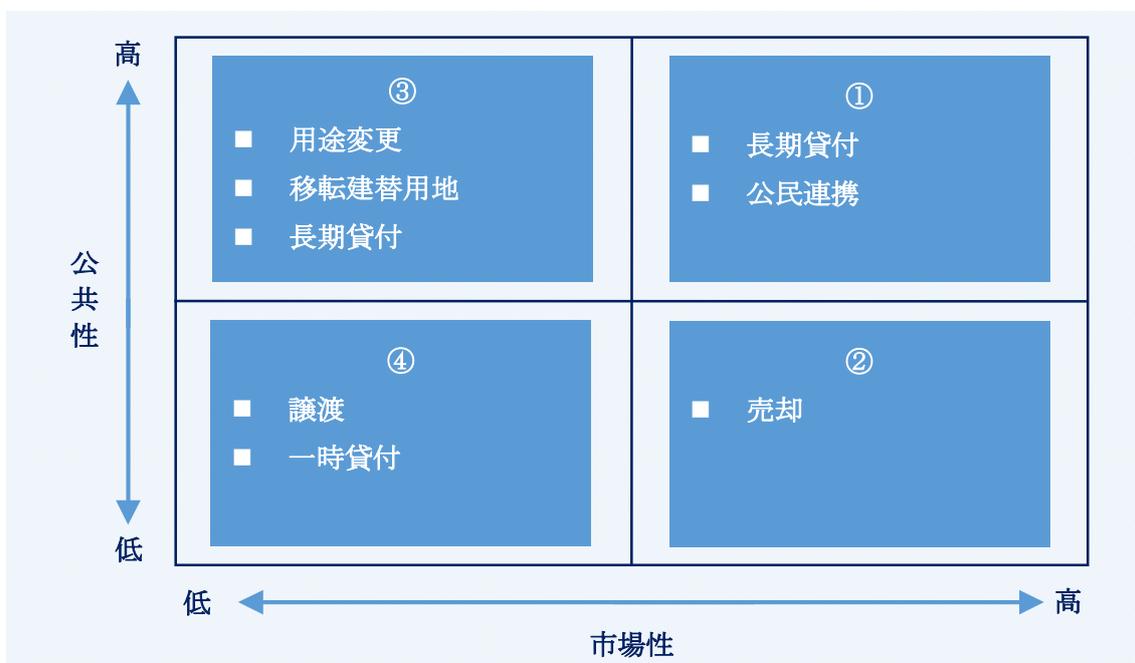


図2 判断基準のイメージ

(3) 判断基準（例）

判断基準の例として次の2つが挙げられる。

- ① 公共性が高い財産
 - ・ 地域の中心的な位置にある土地等
 - ・ 位置や大きさから希少性の高い土地等
 - ・ 現時点では利用計画はないが、将来的な公共施設等のマネジメントの推進による公共目的での利用の可能性が高い土地等
- ② 市場性が高い財産
 - ・ 主要な鉄道駅からの交通アクセスがよい土地等
 - ・ 民間企業や団体等から関心も高く、不動産市場でも販売を開始すれば、買い手が見つかりやすい土地等

7 未利用財産等利活用の進め方

未利用財産等の利活用については次の図3のとおりとする。

- ① 現状把握

公有財産台帳等を基に、未利用財産等を一元把握するとともに、所管課を明確にすることで適正な管理を行う。また、財産所管課において未利用財産等の利活用における検討を行う。
- ② 庁内検討

公有財産は町民の貴重な財産であり、町が公共の福祉のために利用することが最も望ましいことから、財産所管課のみで未利用財産等を最大限有効活用することが難しい場合、総務課、政策推進課及び財政課との協働において全庁的に情報共有を行い、利活用について庁内検討を実施する。
- ③ サウンディング型市場調査の実施

最適な活用方法を選択するためには、個々の未利用財産等に対する民間事業者のニーズを的確に把握することが重要である。そのため、活用策の検討にあたっては、必要に応じて、関係機関の支援のもと適切なタイミングで「サウンディング型市場調査」を実施し、対話により得られた民間事業者のアイデアや意見を、案件形成や公募条件の設定等につなげることとする。
- ④ 方向性の検討

サウンディング型市場調査結果等を参考に、公共性と市場性を軸に、譲渡、売却、貸付の方向性を決定する。

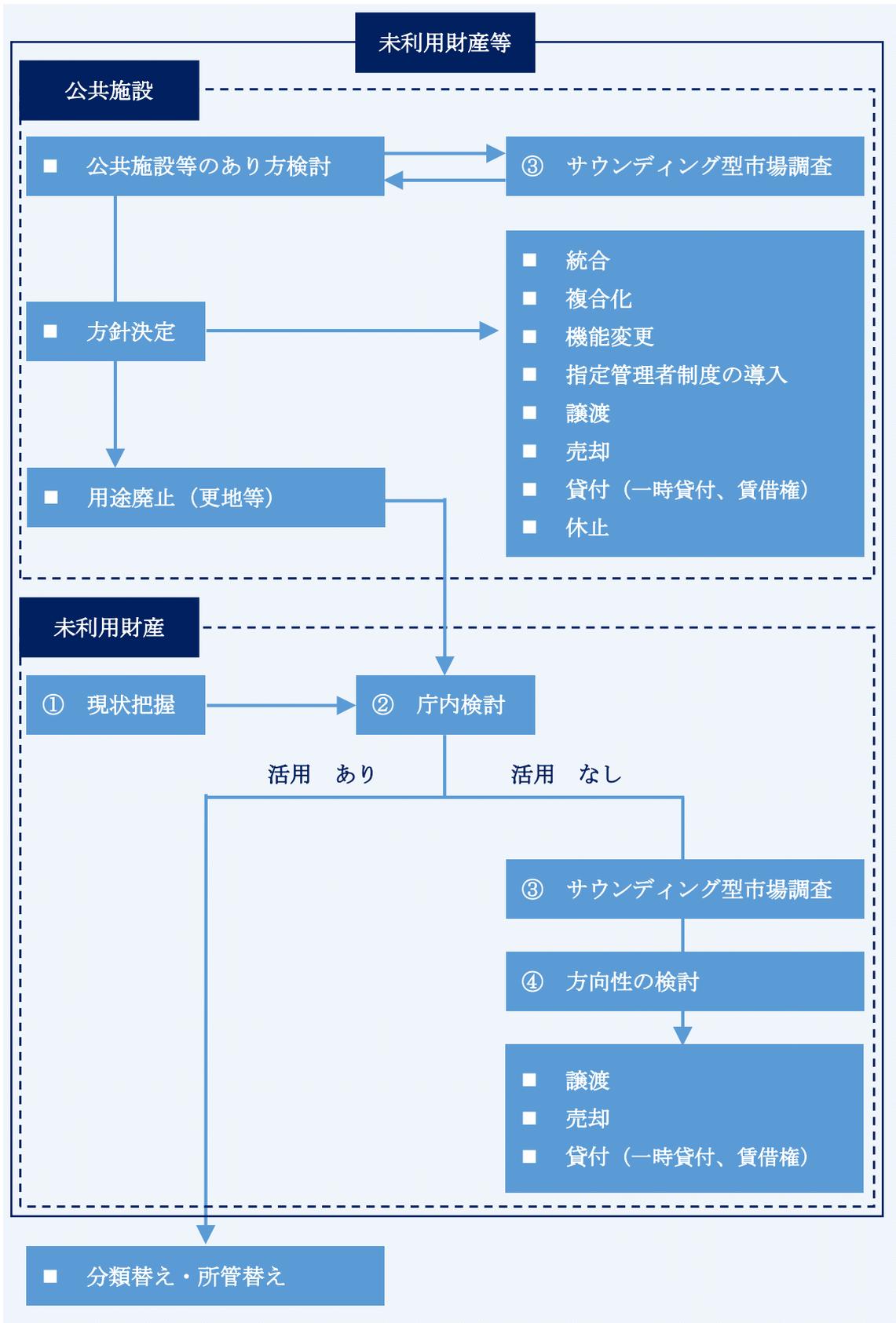


図3 利活用検討の流れ

8 多様な活用手法の検討

厳しい財政状況を踏まえ、財産有効活用の視点から、未利用財産等の活用を積極的に進めていくが、持ち続けるか売却かの二者択一でなく、多様な活用手法を検討し、最適な財産活用を進めていく必要がある。

また、本町が保有する財産の中には、これまで使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の財産利用に一定の配慮が必要な場合があることに留意する。

(1) 売却の手法

財産の売却においては、一般競争入札の方法によることが原則とされるが、その他にも、表1のような売却手法があり、それぞれの財産の実情に応じて、図4で示す売却等の方式選択の流れを参考に最適な売却手法を選択する。

表1 売却の手法一覧

手法	概要
一般競争入札	資格を有する参加者を対象に売却を行う方法。
条件付一般競争入札	用途を限定した上での売却を行う方法。
価格競争型プロポーザル方式随意契約	① 売却後の財産活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で、売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者に売却する方法（二段階審査方式）。 ② 売却価格及び財産活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法（総合審査方式）。
価格固定型プロポーザル方式随意契約	売却価格を固定した上、売却後の財産活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、最も優秀な提案を行った者に売却する方法。

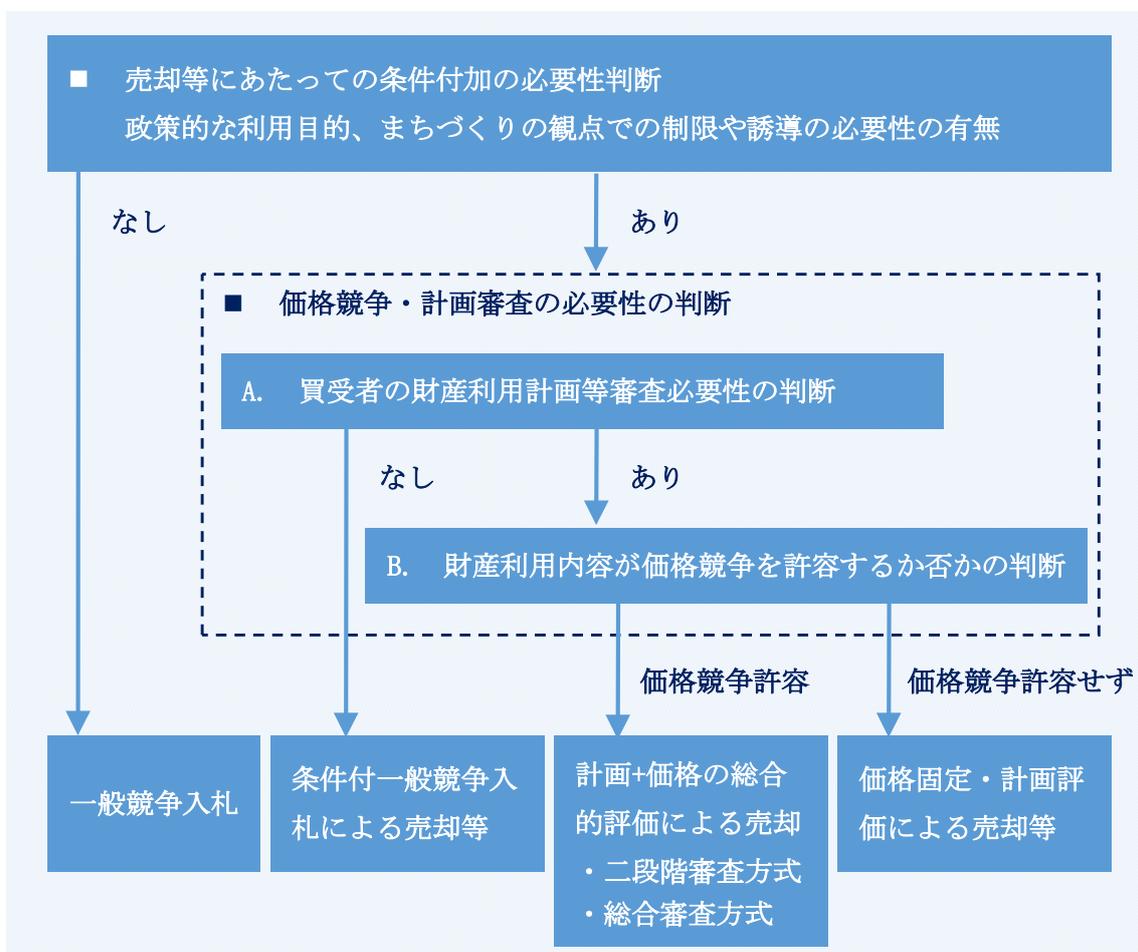


図4 売却等の方式選択の流れ

※ 公有地売却等手続きの流れ（国土交通省）参考

(2) 貸付の手法

財産の貸付においては、表2のような手法があり、それぞれの財産の活用内容に応じて、最適な貸付手法を選択する。

表2 貸付の手法一覧

手法	概要
一時貸付	一定期間（原則1年未満）貸付を行う方法。
長期貸付	一定期間、未利用財産等の貸付を行う方法。期間満了とともに貸主に財産が返還される。

9 参考資料等

【参考資料1】 市川三郷町公共施設等総合管理計画[H29.5 策定、R4.3 改訂]

【参考資料2】 市川三郷町公共施設個別計画[R3.2 策定]

【参考資料3】 市川三郷町行財政改革推進計画[R5.12 策定]

10 問い合わせ先

住 所 〒409-3601

山梨県西八代郡市川三郷町市川大門1790-3

担当部署 市川三郷町総務課・政策推進課・財政課

電話番号 055-272-1101 (代表)

F A X 055-272-2525

電子メール ims1790@town.ichikawamisato.yamanashi.jp

受付日時 月～金曜日(祝日、年末年始を除く)午前8時30分～午後5時15分