

周防大島町公有財産適正管理基本方針

平成22年3月

周防大島町

目 次

1. 適正管理基本方針策定の目的	3
2. 公有財産の分類	3
3. 未利用財産の現状と課題	4
(1) 財政状況の変化と公有財産に対する認識の変化	4
(2) 未利用財産の維持管理業務と管理経費の増加	4
(3) 用途廃止した建物や土地に対する利用ニーズの発生	4
(4) 公益性、公共性目的に限定した普通財産の貸付	4
(5) 適正な売却価格と民間需要	5
4. 未利用財産利活用の基本的な考え方	5
(1) 未利用財産の利活用方針の明確化	5
(2) 不用財産の積極的な民間への売却	5
(3) 貸付による有効活用	5
(4) 公共団体等に対する公共の用への利用の優先	6
5. 未利用財産の利活用方針の決定	6
(1) 利活用の対象となる財産	6
(2) 利活用方針の検討体制	6
(3) 利活用方針に定める基本事項	6
6. 公有財産の適正管理	7
(1) 財産の継続的な保有	7
(2) 公有財産調査と台帳整備	7
7. 未利用財産の利活用の具体的な方法	7
(1) 売却	7
(2) 貸付による活用	8
8. 利活用が想定される未利用財産	8

1. 適正管理基本方針策定の目的

世界的な金融危機は、世界経済を大きく減速させ、わが国の実体経済や国民生活にも深刻かつ重大な影響を及ぼしている。こうした中、町財政にとってもその根幹を成す税収は大幅な伸びが見込まれず、合併による行財政改革の効果は少しずつ現れているものの、依然として厳しい財政状況が続いている。

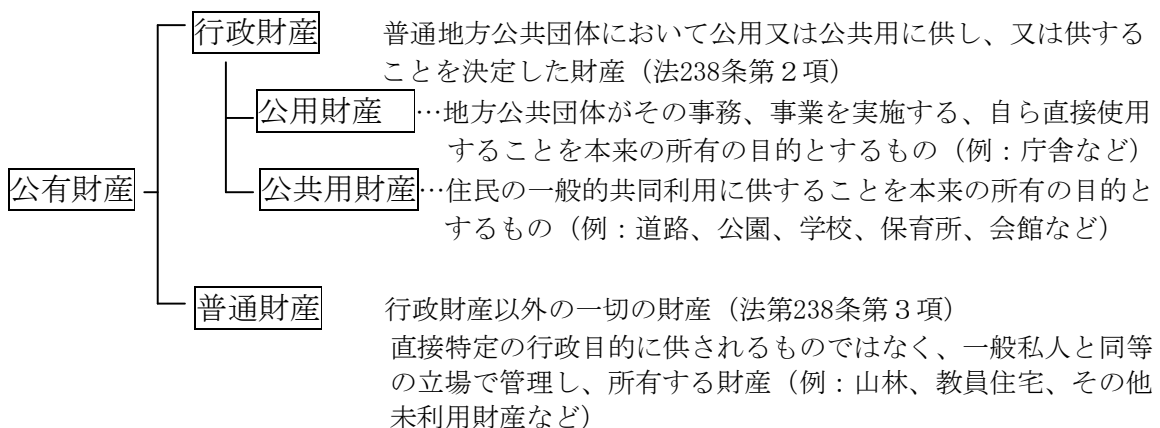
平成16年10月1日に合併した本町においては、地方分権に対応した継続性のある行政運営を目指し、周防大島町行政改革実施計画（計画期間：平成18年度～平成22年度）を平成18年2月に策定し、財政の健全性の確保に向けた取り組みを鋭意進めている。また、行財政改革の推進のための指針等により、財務四表の作成や、減価償却等の情報を含む毎年度更新可能な公有財産台帳の整備、未利用町有財産の利活用に関する施策の策定が求められている。

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、その利活用や売却についての基本的な考え方を定めることにより、町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等の推進を目的とする。

2. 公有財産の分類

町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る。

【図1】 公有財産の分類



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る。「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、山林や教員住宅のほか、介護福祉施設の敷地、地域の集会施設の貸付などで利活用しているものと、道路の残地や公有水面埋立の背面地など遊休化して未利用の状況にあるものに区分される。

3. 未利用財産の現状と課題

町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主体として、財産管理を行っている。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る。

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る。

(1) 財政状況の変化と公有財産に対する認識の変化

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、単に町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る。

(2) 未利用財産の維持管理業務と管理経費の増加

新たな未利用財産の発生により、草刈り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る。

(3) 用途廃止した建物や土地に対する利用ニーズの発生

教員住宅の廃止などに伴う空き住宅については、耐用年数を超え老朽化していることから、通常は、順次、解体処分している。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、町民や企業から払下げや貸付による利用希望の申し入れがある。さらに、町外からも定住を希望する問い合わせが増加しているものの、空き家の情報は少なく、U J I ターン者から土地や住宅の情報提供を求められることも多い。

また、民間への貸付や売却を行うことにより、その使用料や、固定資産税が確保され、行政サービスなどの財源に充てることが可能となる。

(4) 公益性、公共性目的に限定した普通財産の貸付

現在の普通財産の貸付では、公益性、公共性の理由から、営利利用目的の貸付は、原則として認めていない。このため未利用財産となり、経常的な維持管理による財政負担が発生する状況となっている。しかしながら、現状として公益的な利用が少ない状況の中では、利活用を拡大することは困難である。このことから、

貸付する未利用財産を公表することとし、平等な申込みの機会の確保を図り、公平、公正な手続きを踏まえることにより、幅広い用途での貸付を認める必要がある。

(5) 適正な売払価格と民間需要

財産の売払価格は、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ている。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、適正な価格を決定する必要がある。

4. 未利用財産利活用の基本的な考え方

土地や建物などの町有財産については、町民共有の財産であることから、町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ある。しかし、未利用財産においては、行政目的が無く、将来的な利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住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、貸付や売却処分等による積極的な有効活用が必要である。

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、次のとおりとする。

(1) 未利用財産の利活用方針の明確化

財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、その都度所管課を設定し利活用の方策を検討する。また、既存の未利用財産については、対象地の優先順位を定め、順次検討する。

(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無く町の公有財産として保有する必要性の無い財産（若しくは、当面利用計画が無い場合であっても、財産の状況から将来的に町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する。

(3) 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、供用予定の無い財産については、民間等への貸付けによる財産の有効活用を図る。また、民間の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る。

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定せずに、幅広く貸付を認め、積極的な利活用を推進する。

(4) 公共団体等に対する公共の用への利用の優先

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、前記(2)、(3)に優先し、譲渡、譲与又は貸付を行う。

5. 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、売却を視野に入れた利活用を進める。

(1) 利活用の対象となる財産

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、所管課と利活用方針を定める。

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、利活用方針を定めるが、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、処理する。

- ① 一定の規模、条件等が満たされ、民間での需要が見込まれる財産
- ② 地域振興や周辺環境保全上、早期の利活用が必要な財産
- ③ 町民等から払下げ、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方針を、庁内に設置した「周防大島町公有財産管理検討専門部会」において、多岐にわたる様々な視点から総合的に検討する。専門部会で検討した結果を周防大島町行革推進本部に提出し、町長が決定する。

(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る。

- ① 町としての保有継続、貸付又は売却処分の方角性
- ② 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
- ③ その他、利活用に向けた必要事項

6. 公有財産の適正管理

(1) 財産の継続的な保有

利活用方針の検討において、早期に利用の対象にならない財産についても適正な管理が必要である。これらの財産については、調査及び整理を行い所管課を定め、具体的な利用の必要性が生じた段階で、利用計画の策定を行う。

(2) 公有財産調査と台帳整備

公有財産の適正な管理を目的として年1回の公有財産調査を行い、公有財産台帳を段階的に整備する。財産を適正に把握し管理するために、公有財産調査において所管課が未定の財産及び用途廃止を決定した財産については、当該土地の建物の管理課や取得経緯、使用経緯又は発生事由により所管課を定める。

7. 未利用財産の利活用の具体的な方法

(1) 売却

①売却の方法

財産の売却については、公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とする。しかし、公共的な利用、公共事業推進、財産の個別要因など、広く一般に対する売却とはせずに、特定のものに対して売却することが公正で、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うことができるものとする。

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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 町施工の道路、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、袋小路、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、周防大島町財務規則第173条（普通財産の処分の手続き）に基づき、適正な時価によるものとする。

また、土地は更地により売却することを原則とするため工作物は対象財産としていないが、現状で売却することが有利な場合には、工作物を含めた価格を決定する。

尚、価格の決定にあたっては、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額等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うものとする。

（２）貸付による活用

①貸付の対象財産と対象者

町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する。

貸付にあたっては、従前は、原則として公共的団体等が公益性、公共性のある目的で利用する場合に限り貸付を行ってきたが、今後は、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、用途目的を限定せずに幅広く貸付ができるものとする。

②貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、町財務規則第167条の規定に基づき、時価により個別財産ごとに定めるものとする。

尚、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する。

8. 利活用が想定される未利用財産

本町の未利用財産は、主に行政財産の用途廃止により生じたものである。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、その態様は様々であり、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、利活用対象地を選択し、利活用方針を決定の上、順次、活用・処分を行うものとする。