

町有財産利活用基本方針

令和8年7月
南種子町 総務課

目次

- 1 町有財産利活用基本方針策定の目的
- 2 町有財産の現状と課題
 - (1) 町有財産の分類と所管
 - (2) 未利用財産の現状と課題
 - (3) 公共施設マネジメントとの関連
- 3 未利用財産利活用の基本的な考え方
 - (1) 未利用財産の利活用方針の明確化
 - (2) 積極的な情報の開示
 - (3) 不用財産の積極的な民間等への売却
 - (4) 民間等への有償貸付による有効活用
 - (5) 民間等への無償譲与・無償貸付の検討
- 4 未利用財産の利活用方法の決定手順
 - (1) 公共施設等総合管理計画策定委員会による検討
 - (2) 公共施設等総合管理計画策定委員会の判断による処分
 - (3) 所管する部署による処分
- 5 未利用財産の具体的な利活用形態
 - (1) 売却処分
 - (2) 貸付による活用
 - (3) 財産の保有継続
- 6 未利用財産等利活用フロー

1 町有財産利活用基本方針策定の目的

近年、本格的な少子高齢化及び人口減少の局面を迎え、本町においても社会情勢の変化に対応した町政運営が求められています。

また、公共施設等の老朽化が進行する一方で、物価高騰、人件費及び建設資材価格の上昇、解体費の増加、公共施設の維持管理に係る担い手不足など、町有財産を取り巻く環境は一層厳しさを増しています。

このような状況においては、限られた資源及び資産を有効に活用し、より一層効率的な行政経営に努めることが必要なことから、経営基盤の強化に向けた取組みとして、町有財産の売却や貸付等を通じた自主財源の確保を図ることが重要となります。

本方針は、土地及び建物等の町有財産における管理・処分の課題を明確にするとともに、利活用に関する基本的な考え方を定めることで、適正な管理並びに公平・公正で透明性の高い有効活用を推進することを目的として策定するものです。

2 町有財産の現状と課題

(1) 町有財産の分類と所管

町が所有する財産については、地方自治法第 238 条（公有財産の範囲及び分類）において、「行政財産」と「普通財産」に分類されています。

「行政財産」は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、その公の目的を達成するために、所管課において維持管理をしています。

「普通財産」は、「行政財産」以外の一切の町有財産で、地域の集会施設をはじめ、公共的団体の敷地として貸し付けているものや公共事業予定地として保有しているもの、公の目的、すなわち行政目的を喪失し遊休化しているものなど多岐にわたるものがあり、財産管理担当課又は各所管課において維持管理をしています。

地方自治法（抜粋）

（公有財産の範囲及び分類）

第二百三十八条

4 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をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(2) 未利用財産の現状と課題

普通財産のうち遊休化している財産、以下「未利用財産」という、は、適正な維持管理に努めなければなりませんが、民間宅地等での活用が想定できるものもあれば、立地条件や形状等により利活用が困難なものもあり、それぞれの状況に応じて次のような課題があります。

ア 未利用財産の増加と維持管理業務・経費の増加

施設の更新及び統廃合等に伴い、既存施設が用途廃止されるなど、未利用財産、跡地及び未利用施設が増加することが見込まれます。

これにより、その維持管理業務と建物保険料、草刈、修繕、警備、安全対策などの維持管理経費が増加することが懸念されます。

特に近年は、建設資材価格や人件費の上昇により、修繕費及び解体費が増加傾向にあり、利用見込みのない財産を保有し続けることは、町の財政負担を増大させる要因となります。

イ 町有財産に対する認識の見直しの必要性

町の財政状況が厳しさを増していく状況において、未利用財産については、将来的な利用を仮定して単に保有するのではなく、財源確保の視点からも、民間活用の視点も含めた積極的な利活用が必要です。

また、人口減少や少子高齢化に伴い、公共施設に求められる機能や規模も変化していることから、町有財産を「保有する財産」から「活用する資産」として捉え直すことが重要です。

ウ ニーズに応じた適正な売却価格設定等の複雑化

財産の売却価格については「適正な対価」によることとされ、固定資産税評価額や鑑定評価等を参考にしながら、個別の事情を踏まえて決定することが必要です。

しかし、土地の売却においては、残存構造物の撤去に多額の費用を要することや、排水路や道路など周辺環境整備が必要な場合も多く、売却までに相当の経費と期間が必要となることから、需要に応じた価格設定が難しい状況があります。

また、建物の売却においては、立地条件や用途の限定など、個別条件によっては民間需要が低いため、売却できずに継続して保有管理せざるを得ない場合もあります。

このため、売却価格の決定に当たっては、財産価値のみに基づい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し、適正な価格を決定していくことが必要となっています。

エ 用途廃止した建物や土地に対する多様なニーズの発生

通常、用途廃止した建物は順次解体処分し、土地については売却等の処分を行うこととなります。

しかし、解体費用が増加していることなどから継続して保有している建物もあり、また、個別の状況により処分されていない土地もあります。

これらの財産に対して、町民、地域団体、公共的団体、民間事業者等から貸付等の利用希望がある場合には、公共性、公平性、地域振興への効果、町の財政負担の軽減等を踏まえ、検討を要する機会が増えています。

地方自治法（抜粋）

（財産の管理及び処分）

第二百三十七条

2 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、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、これを交換し、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、若しくは貸し付けてはならない。

（３）公共施設マネジメントとの関連

本町では、「南種子町公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の計画的な管理、更新、統廃合、長寿命化、除却等に関する基本的な方針を定めています。

同計画においては、公共施設等のマネジメントに関する基本的な考え方として、今後の人口動向や財政状況を踏まえ、施設の適正配置、維持管理費の縮減、機能の集約化・複合化、用途廃止後の有効活用等を検討することとしています。

今後、これに則して、町の保有する土地・建物等の情報を整理し、公共又は公共的利活用を図るとともに、それが見込めないものについては、売却や貸付等による利活用を促進します。

3 未利用財産利活用の基本的な考え方

未利用財産の多くは、行政目的がなくなり、将来的な利活用計画も定められていないものであり、維持管理経費の節減や財源確保の点からも、個別に利活用方針を定め、売却処分や貸付等による積極的な有効活用が必要です。

このため、公平、公正で有効な活用を図るうえで、今後の利活用の基本的考え方を次のとおり示します。

(1) 未利用財産の利活用方針の明確化

町有財産の遊休化を防ぐため、行政財産の用途廃止の決定に際しては、原則として「公共施設等総合管理計画策定委員会」に用途廃止後の利活用方針について諮るものとします。

また、既存の未利用財産については優先順位を定め、「公共施設等総合管理計画策定委員会」において公共又は公共的利活用の可否を早期に判断したうえで、順次売却・貸付等の方針を定めるものとします。

(2) 積極的な情報の開示

未利用財産に関する情報を町民等に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、民間等による利活用の拡大を図るものとします。

(3) 不用財産の積極的な民間等への売却

将来的に公共又は公共的利活用の計画がなく、町有財産として保有する必要性の低い財産については、遊休化し未利用財産となることを防ぐために、民間等に一括売却することを基本とします。

なお、売却に当たっては一般競争入札を基本としますが、状況に応じて、随意契約、サウンディング型市場調査及び公募型プロポーザルを実施して民間等への売却等を進めるものとします。

(4) 民間等への有償貸付による有効活用

不用な財産のうち売却が困難な物件については、民間等への有償貸付を進めるものとします。

また、将来的に利活用の計画がある場合であっても、当面の間、供用する予定のないものについては、公共施設等の整備時に支障が生じないよう利用形態等に配慮したうえで、民間等への貸付により有効活用を図るものとします。

(5) 民間等への無償譲与・無償貸付の検討

不用な財産のうち売却及び有償貸付が困難な物件については、公募型プロポーザル等を実施して、地域振興への貢献等を勘案し、民間等への無償譲与及び無償貸付を検討するものとします。

4 未利用財産の利活用方法の決定手順

地方自治法第96条及び南種子町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例等の規定を確認したうえで、以下の手順で利活用を図るものとします。

(1) 公共施設等総合管理計画策定委員会による検討

用途廃止が見込まれるものや、所期の目的を果たすなどして利用度が著しく低下している施設などの財産の処分及び利活用を検討する場合は、所管課において、原則として「公共施設等総合管理計画策定委員会」に諮るものとします。ただし、随意契約及び軽微なものを除きます。

また、施策方針に影響するような重要な未利用財産の処分については、「公共施設等総合管理計画策定委員会」の結果を踏まえ、必要に応じて関係課協議、庁内決裁、議会説明等の手続を行うものとします。

（２）公共施設等総合管理計画策定委員会の判断による処分

「公共施設等総合管理計画策定委員会」の協議を受け、売却や貸付けをする場合は、原則として一般競争入札によるものとします。

ただし、物件の状況により、随意契約や公募型プロポーザルにより処分を図るものとします。

（３）所管する部署による処分

土地、行政財産等の等価・等積交換については、所管課において所定の決裁のうえ処分をするものとし、財産管理担当課への所管替えを完了後、普通財産として売却等の処分をするものとします。

また、行政財産の貸付等については、財産管理担当課と協議のうえで所管する部署において貸し付けをするものとします。

地方自治法（抜粋）

第九十六条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

六 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こと。

八 前二号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。

議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（抜粋）

第3条 地方自治法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格700万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、1件5,000平方メートル以上のものに係るものに限る。）又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。

5 未利用財産の具体的な利活用形態

（１）売却処分

ア 処分の方法

未利用財産の売却については、公平性を確保するうえから一般競争入札を原則としますが、状況によっては、公募型プロポーザルにより買受者等を決定するものとします。

しかし、公共的な利用や公共事業推進のためなど、特定の者に対して処分することが公の利益に資する場合があることなどから、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します。

（ア）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。

（イ）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。

（ウ）公共的団体が公益事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

（エ）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。

（オ）次に掲げる特別の縁故者があるとき。

- ① 寄附された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄附者、相続人その他包括承継人を含む、に売り払うとき。
- ② 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、相続人その他包括承継人を含む、に売り払うとき。
- ③ 貸付中の普通財産を従来から借り受けて使用している者に売り払うとき。

- ④ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払うとき。
 - ⑤ 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り払うとき。
 - ⑥ 無道路地、袋地、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接道要件を満たさないため単独で利用できない土地で、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り払うとき。
- (カ) 常態的に未利用となっている普通財産であって、今後も町として活用する見込みがなく、維持管理負担の軽減等の観点から適正な対価及び公平性を確保したうえで処分を進めることが適当と認めたとき。
- (キ) その他法令上随意契約によることができる場合に該当し、町長が随意契約により売り払うことを適当と認めたとき。

イ 売却価格

売却価格の決定については、個々の財産の形態や条件により、固定資産税評価額、取得価格、減価償却額、鑑定評価、不動産業者査定価格、公民連携事業者の提案価格、金融機関参考評価、近傍類似地の取引価格などを参考としたうえで、建物解体想定額、測量費、維持管理コスト、市場性、利活用の可能性等を踏まえ、総合的に検討したうえで決定するものとします。

また、実測経費縮減等により売却が進む場合など、ケースによっては公簿取引による契約等も検討します。

なお、一般競争入札に付した財産が入札不調となった場合は、処分の促進を図るため、次回入札における最低売却価格を見直すものとします。

ただし、財産の特性、市場動向その他特段の事情がある場合はこの限りではありません。なお、再度入札不調となった場合は、売却条件の見直しや処分の中止を含め、適切な処分方法を検討します。

(2) 貸付による活用

ア 貸付の対象財産と対象者

未利用財産は、売却処分することを原則としますが、相当期間売却処分の見込みがないと判断される場合は、貸し付けることで利活用を図るものとします。

貸付にあっては、公序良俗や公共の利益に反しない範囲で、公共的な利用に限定されない、営利目的の利用などについても幅広く貸付ができるものとします。

また、行政財産の空きスペース等の貸付についても、これに準ずるものとします。

なお、将来的に利用計画がある財産を貸し付ける場合は、その利用形態等に関して個別に貸付条件を定めるものとします。

イ 貸付料

貸付料については、町の財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例及び公有財産管理規則等に基づき算定し、物価の変動やその他の事情により、時価に比し著しく不適當と認められるときは、将来に向かって増減させるものとします。

(3) 財産の保有継続

未利用財産であっても、町の総合計画や個別計画で利活用が見込まれるものについては、継続的に保有するものとします。

その他、個別の判断を求められる場合は、「公共施設等総合管理計画策定委員会」の協議を経て継続的に保有するものとします。

【参考】

公有財産の分類

行政財産 公共又は公共用に供し、又は供することを決定した財産

公用財産 事務、事業を執行するために直接使用することを本来の所有の目的とする財産

公共用財産 町民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とする財産。道路、公園、学校等

普通財産 行政財産以外の一切の財産。直接特定の行政目的に供されるものではなく、一般私人と同等の立場で管理する財産。有償・無償貸付地、山林、その他未利用財産等

公共団体と公共的団体

「公共団体」は、国がその存立を認めた団体で、一定の行政行為を行うことを目的として設立された法人です。地方公共団体のほか、土地改良区や公団・事業団などが含まれます。

「公共的団体」は、地方自治法に規定された、その行為が地域住民の福祉の向上に資する「公共的活動」であることを目的とする団体です。概念的には幅広く、自治会や老人会及び農協なども含まれるとされます。

6 未利用財産等利活用フロー

未利用財産等の利活用は、次の流れにより進めるものとします。

段階	主な事務・確認事項	内容
1 利活用対象財産	①未利用財産・遊休財産 ②用途廃止を決定・予定している財産 ③所期の目的を達成した施設 ④利用度が著しく低下している施設	所管課において、今後の利活用の方向性やスケジュール等を検討し、対象施設を選定します。
2 町有財産としての必要性の検討	庁内利用希望調査、補助金返還の必要性調査、起債又は財産処分制限の確認、公共施設等総合管理計画及び個別計画との整合確認	町有財産として引き続き保有する必要性について検討します。必要性がある場合は、他用途転用又は保有継続転用を検討します。
3 関係団体等の利用希望調査	公共団体、公共的団体、地域団体等の利用希望の把握	必要性がない場合は、公共的利用の可能性を確認します。
4 不動産評価・市場調査	評価による価額の算出、除却・解体費等の算出、市場状況調査、サウンディング型市場調査、民間事業者等からの提案把握	必要に応じて市場性や民間需要を確認します。
5 利活用方針の検討・策定	売却、貸付、相手先、公共的利用の可能性、民間活用の可能性、地域振興への効果、町の財政負担軽減効果	公共施設等総合管理計画策定委員会において、利活用方法を検討します。
6 処分条件の検討・決定	無償又は有償の別、契約方法、価格、貸付期間、利用条件、スケジュール、その他必要事項	処分又は貸付に係る条件を整理し、決定します。
7 建物解体又は建物残置	必要に応じて建物等を解体除却。建物を残置して活用する場合は、維持管理責任、修繕責任、原状回復義務等を明確化	活用方法に応じて建物の取扱いを判断します。
8 普通財産移管・財産処分の実施	行政財産としての用途廃止、普通財産への移管、入札、公募、随意契約、貸付契約等	決定した方針に基づき、必要な事務を実施します。
9 処分方法の再検討	価格の見直し、条件の見直し、貸付への切替え、無償譲与又は無償貸付、建物等の解体除却、保有継続等	相手先が見つからない場合、入札不調又は公募不成立となった場合は、状況に応じて処分方法を再検討します。

※本方針は、公共施設等総合管理計画の見直し、社会経済情勢の変化、町有財産の状況、関係法令及び制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。