

京丹後市

市有財産利活用基本方針

京丹後市 総務部 財産活用課

はじめに

京丹後市は、平成16年4月に6町合併により発足し、それにより多くの施設を保有することとなりました。

本市では、平成16年12月に行財政改革大綱、平成17年10月には、市行財政改革推進計画（集中改革プラン）を策定し、行財政改革の取組を開始しました。こうした中で、平成18年2月に庁内に「市有財産活用推進本部」（以下「推進本部」という。）を設置し、平成19年2月に未利用財産の利活用を推進するため「市有財産利活用基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し、未利用財産の有効活用を図ってきました。

また、少子化の進行を受け、「保育所等再編計画」（平成18年10月）や「学校再配置基本計画」（平成22年12月）の取組も同時に進めている中、多くの公共施設の在り方を見直すため、「公共施設の見直し方針」（平成24年9月）を策定するとともに個別施設の方向性を定めた「公共施設見直し計画」（平成25年5月）を策定し、市全体の施設の在り方や有効活用に取り組んでまいりました。

この間、全国的に老朽化施設の今後の在り方が大きな課題となっていることから、「公共施設等総合管理計画」の策定も求められ、本市も平成27年4月に計画を策定し、令和2年3月の「公共施設見直し計画」の終了時期に合わせ、「公共施設等総合管理計画」を改訂し一本化する中で、更なる公共施設等の適正管理を進めるため「個別施設計画」を策定し、施設ごとの今後の方向性を示し、取り組んでいるところです。

こうした中、これまでの取組みを振り返るとともに、さまざまな利活用方策を実施し、更なる未利用財産を有効活用していく必要があるため、本方針を全面改訂することとしました。

目 次

1. 市有財産利活用基本方針策定の目的	1
2. 財産の分類と保有状況	1
(1)分類	
(2)保有状況（土地及び建物）	
3. 未利用財産の現状と課題	2
4. 未利用財産の利活用の基本的な考え方	3
(1)利活用方針の決定	
(2)地元区や他の公共的団体等に対する公共的な利用の優先	
(3)積極的な民間等への売却	
(4)民間等への貸付けによる有効活用	
5. 未利用財産の具体的な利活用の決定	4
(1)利活用する対象財産	
(2)具体的な利活用の検討体制	
(3)利活用方針に定める基本事項	
6. 未利用財産利活用の事務の流れ	6
7. 未利用財産の利活用方法	7
(1)未利用財産の売却	
1) 売却の方法	
2) 売却価格	
(2)未利用財産の貸付け	
1) 貸付けの対象財産	
2) 貸付料	
8. 方針の見直し等	8

1. 市有財産利活用基本方針策定の目的

この基本方針は、市有財産の利活用における現状と課題を明確にし、その利活用（処分、貸付け）についての基本的な考え方を定めるとともに、市民共有の財産の適正な管理と、公平・公正な利活用を推進することを目的としています。

本方針に基づき、市有財産の利活用については総合的な観点から検討し、それぞれの市有財産の特性等を考慮のうえ、有償による貸付け又は譲渡などにより財源を確保することを基本的な考え方としつつ、遊休施設の老朽化、学校の再配置や保育所再編等による未利用財産が増加する中で、施設の除却経費や未利用財産であっても一定の維持管理経費も必要となることから、有償での活用のみには捉われないことと、さまざまな方策により早期利活用の促進を図ることとしています。

本方針の対象となる「未利用財産」とは、市が保有する〈土地・建物〉のうち、使用されていない普通財産をいい、「利活用」とは、貸付け、売却等をいいます。

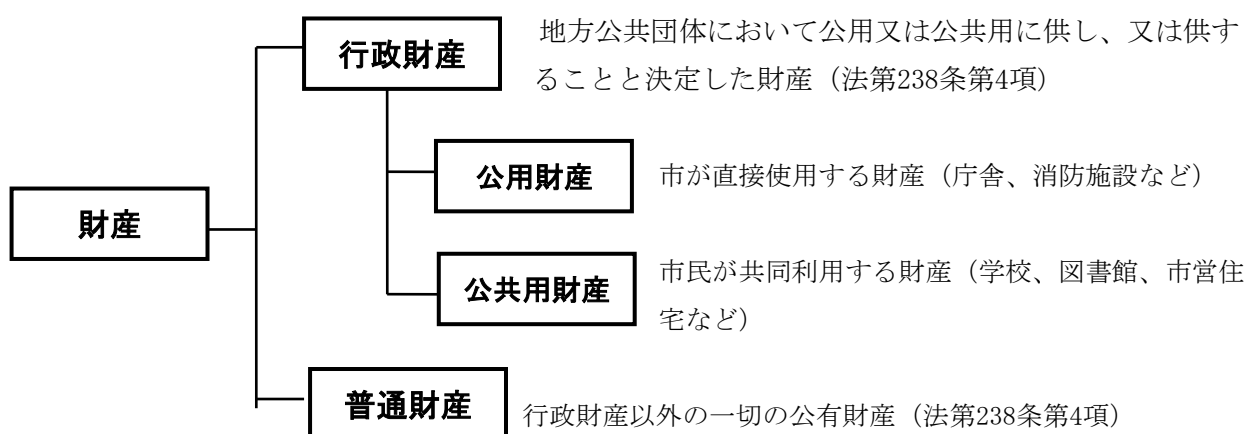
2. 財産の分類と保有状況

(1) 分類

財産は、地方自治法第238条（公有財産の範囲及び分類）の規定において、「行政財産」と「普通財産」に分類されます。

「行政財産」は、地方公共団体において、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産です。その公の目的を達成するために所管部局で維持管理しています。

一方、「普通財産」は、「行政財産」以外の財産です。山林、原野等のほか、行政目的が喪失し用途廃止した財産等です。



(2) 保有状況(土地及び建物)

財産のうち、法により管理者が別に定められた道路、河川、法定外公共物（里道、水路等）及び及び公営企業会計（水道、下水道、病院）を除いた市有財産の保有状況は、次の表のとおりとなっています。

(令和3年3月31日 単位：㎡)

区 分			土地	建物(延べ面積)		
				木造	非木造	合計
行政財産	公用財産	本庁舎	40,758.44	395.53	19,279.63	19,675.16
		消防施設	14,447.05	1,234.28	6,234.90	7,469.18
		その他の施設	157,897.86	1,657.23	21,732.49	23,389.72
	公共用財産	小学校	350,633.01	1,346.58	78,013.00	79,359.58
		中学校	168,927.68	1,608.32	39,007.91	40,616.23
		公営住宅	65,002.65	9,385.37	10,153.79	19,539.16
		公園	648,489.79	1,543.16	3,766.41	5,309.57
		その他の施設	1,178,572.42	29,262.92	86,680.59	115,943.51
	計		2,624,728.90	46,433.39	264,868.72	311,302.11
	普通財産	宅地		360,261.55		
田		386.00				
畑		21,383.91				
山林		901,646.09				
原野		153,451.18				
雑種地		102,314.36				
その他		452,555.36				
建物			13,801.26	49,527.21	63,328.47	
計		1,991,998.45	13,801.26	49,527.21	63,328.47	
合計			4,616,727.35	60,234.65	314,395.93	374,630.58

3. 未利用財産の現状と課題

市が利用していない普通財産（以下「未利用財産」という。）には、旧町から引継がれた今後も利用計画の無い土地や、施設の移転廃止等により行政目的を喪失したまま利用されていない建物等があります。

さらに、学校の再配置や保育所の再編等によって、未利用財産は増加しています。

一層厳しさを増す市の財政状況のもと、未利用財産を単に市の財産として保有し、遊休化させるのではなく、国や他の地方公共団体のほか、公益団体、公共的団体又は民間などを含めた積極的な利活用を進める必要があります。

今後、こうした未利用財産の維持管理や利活用していく上で、次のような課題を整理しておく必要があります。

① 未利用財産の維持管理経費の増加

学校の再配置や保育所の再編等により未利用財産が増加する中で、維持管理経費も増大しており、その軽減を図ることが課題となっています。

未利用財産であっても建物共済保険料が必要であることに加えて、草刈りなど周辺環境保全のための維持管理経費又は建物等の経年劣化に伴う修繕経費等のライフサイクルコストが年々増加しています。

② 未利用の建物の整理

用途が廃止され、耐用年数を超え老朽化している未利用の建物は、周囲への安全確保や環境保全の面からも解体処分する方向としています。しかし、厳しい財政状況の下では、その解体経費の予算措置が困難であり、緊急性のある建物から順次解体していますが、そのまま保有している建物もあります。

こうした状況を改善していくためにも、今後は、解体経費縮減のため、建物と土地一体的に売却が見込める場合は、売却価格から建物解体費相当額を控除するなど、柔軟に売却価格を決定することも検討します。

③ 民間需要に応じた売却価格の設定

財産の売却価格は、市公有財産規則第43条に基づき、適正な時価により評定した価格とされており、価格決定は、不動産鑑定評価、固定資産評価額をもとに決定することとしています。

しかし、土地の売却に当たっては、土地の境界が未確定の場合、事前に建物や残存工作物等の解体撤去が必要な場合、相当の経費と期間が必要となる場合があります。

また、建物売却では、建物が残存価格を有していても、その立地条件や建物用途など個別条件によっては、民間需要が無い場合もあります。

さらに、国府補助金や市債により整備した施設を処分する場合は、財産処分の制限や市債償還期限にも留意する必要があるため、補助金返還額、市債の繰上償還額等を確認するなど、費用対効果を精査した上で検討していくことが必要となります。

上記のような状況があることから、売却価格の決定に当たっては、民間需要や、財産の個別要因を総合的に判断し、価格を決定していくことが必要となっています。

4. 未利用財産の利活用の基本的な考え方

未利用財産は、行政目的が無くなった財産であるため、早期に売却や貸付け等の利活用を積極的に行うこととします。

なお、未利用財産の利活用に対する基本的な考え方は、次のとおりとします。

(1) 利活用方針の決定

施設所管課において市有財産の行政目的が無くなったときは、財産活用課を通じて市役所内部に利活用の照会を行うものとします。また、財産の状況などを検討したうえで、順次、実施施設を決めます。

(2) 地元区や他の公共的団体等に対する公共的な利用の優先

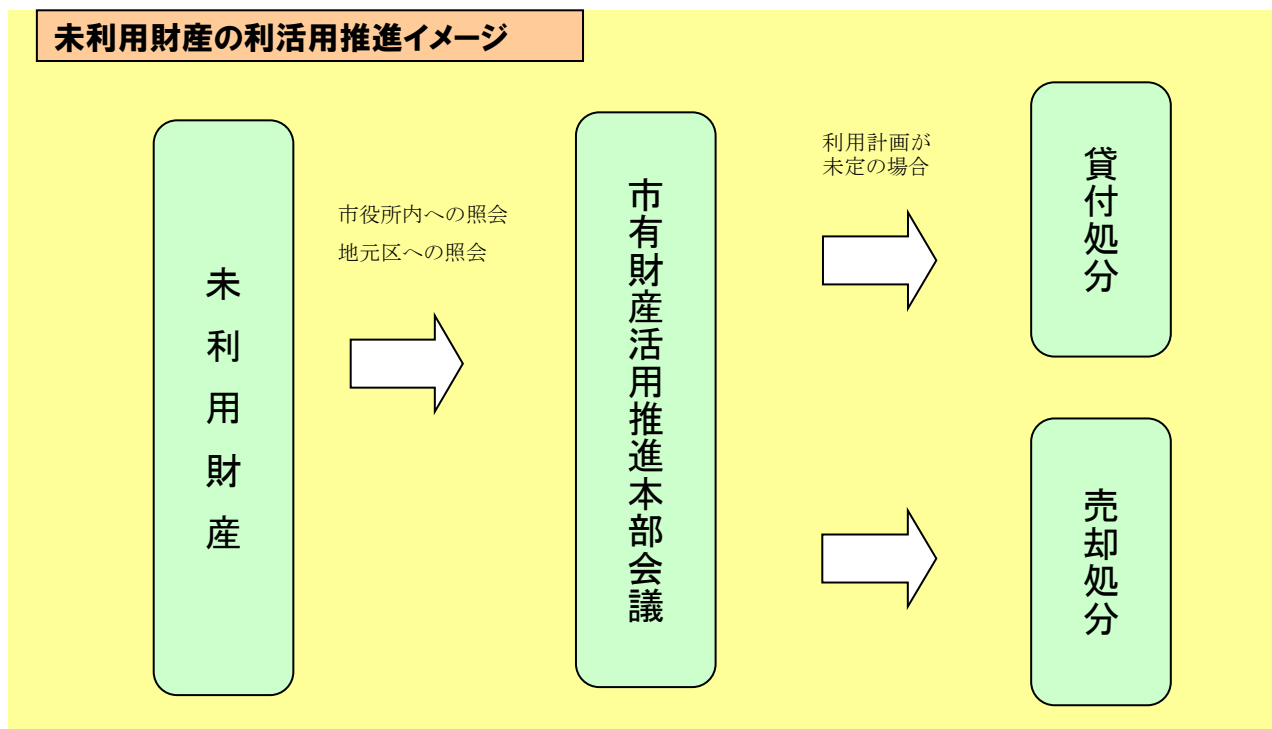
地元区や他の公共的団体等により公共・公益の用に利用が予定される場合には、民間等に優先し、譲渡又は貸付けるものとします。

(3) 積極的な民間等への売却

市において、将来的に利用計画の無い財産は、積極的に民間等への売却処分を進めます。

(4) 民間等への貸付けによる有効活用

売却が困難な財産や、市において将来的な利用計画がある場合であっても、計画が実施されるまでの未利用財産は、民間等を含め幅広く貸付けを行うなど、財産の有効活用を図るものとします。



5. 未利用財産の具体的な利活用の決定

未利用財産について、土地の所在、形状、立地条件、建物の建築年度、構造、規模及び補助金返還、市債の繰上償還等の財政負担などの調査をした上で、利活用等に向けて推進本部に提案や報告を行い、次により利活用方針を定めるものとします。

(1) 利活用する対象財産等

ア. 利活用する対象財産は、未利用財産及び用途廃止を予定している財産（以下「未利用財産等」という。）とします。

未利用財産等については、地域振興や適切な管理による周辺の環境保全のため、早期

の利活用が必要な財産について優先的に検討を行うとともに、利活用の確認に当たっては、基本的に以下の順序で確認を行います。

- ① 市の施策を推進する上で、早急に検討すべきもの
- ② 地元区や市民等から売却又は貸付けの申出があるもの
- ③ 一定の規模や条件等が満たされ、民間等による利活用が期待されるもの

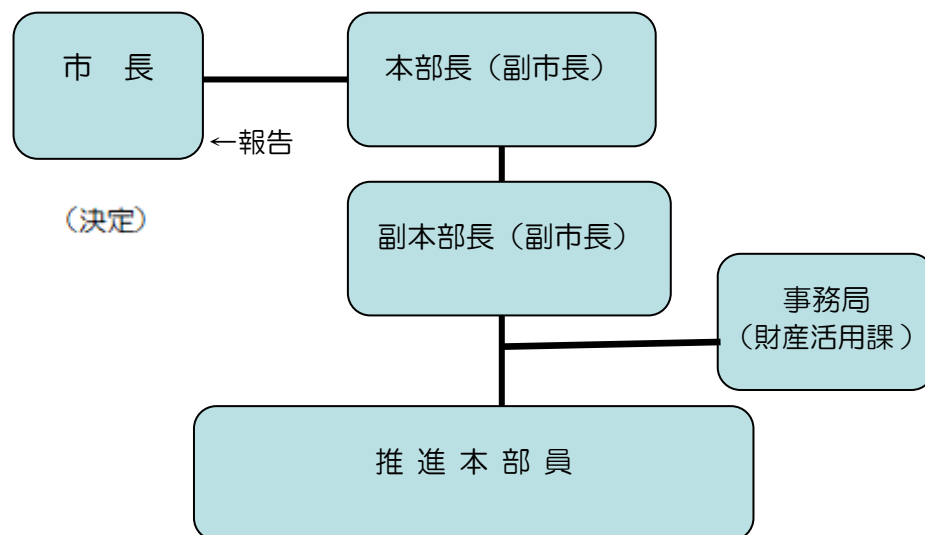
イ. 利活用の方針決定については、アによる確認に加えて、対象財産の公益性、用途性、経済効果及び整備・運用の経過を、幅広く効果的な視点で利活用の検討を総合的にを行います。

(2) 具体的な利活用の検討体制

未利用財産等の具体的な利活用方針は、多岐にわたる様々な視点から、総合的に判断するために設置された推進本部で検討した結果に基づき、市長が決定するものとします。

利活用方針を検討する活用推進本部は、下記「組織図」のとおりとします。

組織図



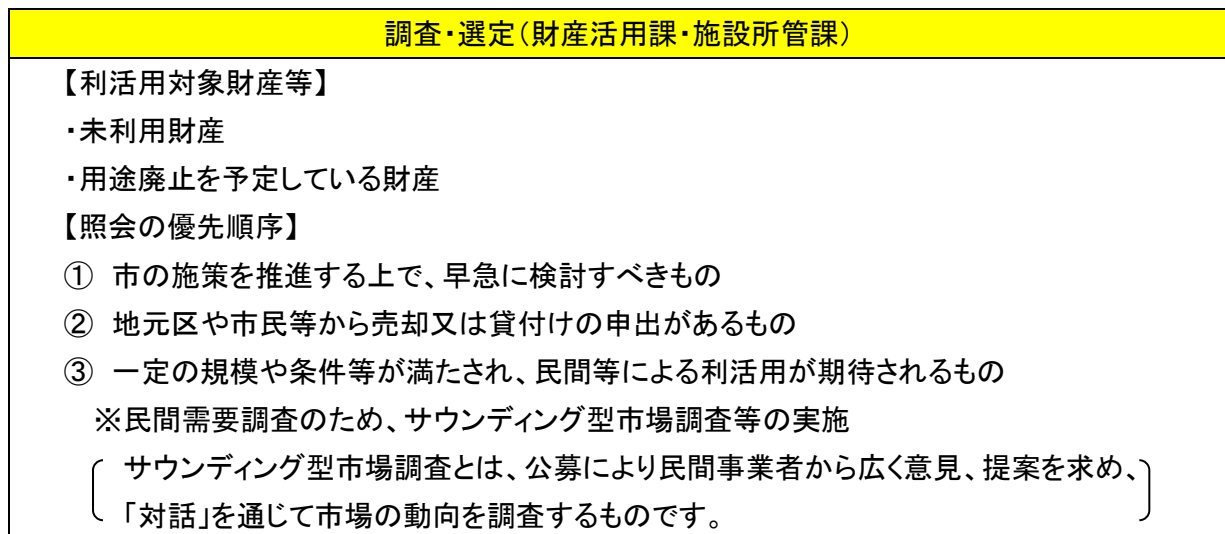
(3) 利活用方針に定める基本事項

推進本部は、未利用財産等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ものとします。

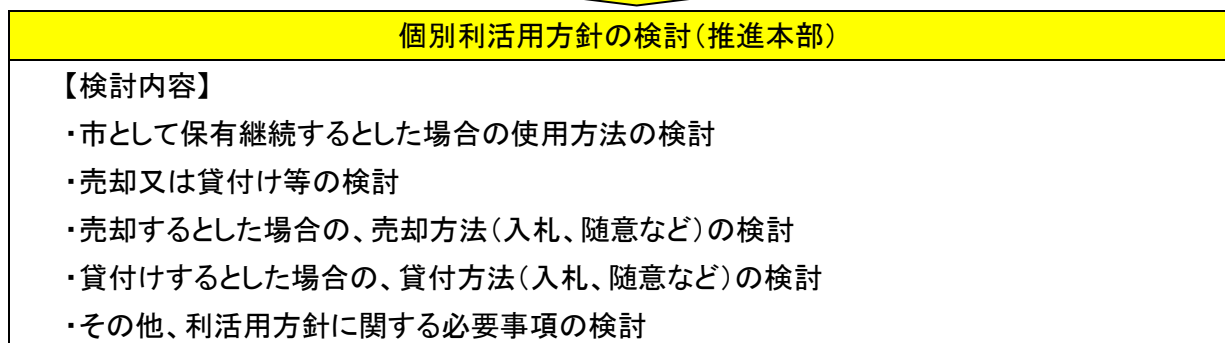
- ① 市としての保有継続、売却又は貸付けの方向性
- ② 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- ③ その他、利活用に向けた必要事項

6. 未利用財産等利活用の事務の流れ

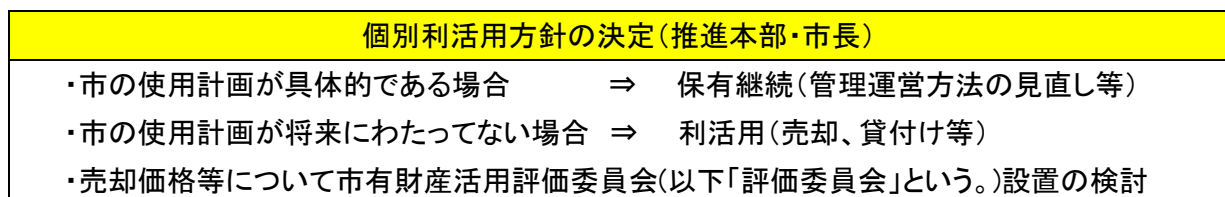
未利用財産等の利活用に当たっての事務の流れは、次のとおりとします。



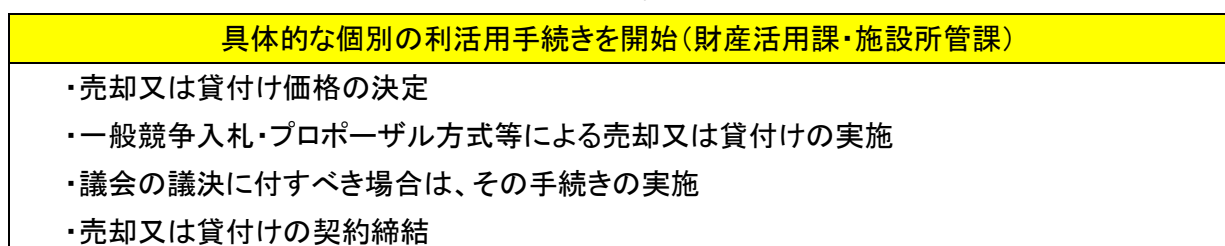
推進本部への提
案・報告



利活用方針決定



個別の財産利活
用手続きの開始



7. 未利用財産等の利活用方法

(1) 未利用財産等の売却

1) 売却の方法

売却については、公平性を確保する上から、一般競争入札又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。

しかしながら、公共・公益的な利用処分等、特定のものに対して処分することが適している 場合があることから、次の要件に該当する場合は、個別に売却を行うことができるものとします。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 地元区等自治組織や公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 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、代替用地として、当該未利用財産等を必要とするとき。
- ⑤ 次に掲げる特別の縁故者があるとき。
 - ア) 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。
 - イ) 貸付中の普通財産を従来から借受け使用している者に売払うとき。
 - ウ) 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。
 - エ) 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難と思われる土地で、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。
- ⑥ その他、市の公共事業の推進を図る上で、特に市長が認めた場合。

2) 売却価格

未利用財産等の売却価格は、市公有財産規則第43条（価格の決定）に基づき、適正な時価により評定した額とします。価格の決定に当たっては、不動産鑑定評価額、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額など個々の財産の形態や条件と併せ、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するものとします。

土地の売却に当たって老朽化が著しい建物等がある場合は、解体による売却処分、若しくは建物付きで売却価格から解体相当額等を控除した額により売却することができるものとします。

また、土地建物の使用条件を付し売却する場合は、その条件に係る経費を控除した額により売却もできることとするほか、国有財産特別措置法第3条第4号又は京都府財産条例第5条第3号の規定に該当する場合は、これらに準じ5割以内の減額することもできることとします。ただし、適正な時価よりも低い価格で譲渡する場合は、議会の議決が必要となります。

(2) 未利用財産等の貸付け

1) 貸付けの対象財産

未利用財産等のうち売却が困難なものや、当分の間、利用される予定の無い財産は、貸付けによる利活用を図るものとします。

貸付に当たっては、公序良俗や公共の利益に反しない範囲で、営利目的の利用等についても幅広く貸付ができるものとします。

なお、将来的に利用計画がある財産を貸付ける場合は、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。

2) 貸付料

貸付料は、原則、京丹後市の財産の交換、譲与、無償貸付に関する条例、京丹後市公有財産規則、京丹後市行政財産使用料条例等に基づき算定します。

8. 方針の見直し等

原則、本方針に基づき未利用財産等を利活用していくこととしますが、個々の財産の条件等を総合的に判断し、柔軟な考え方を持って、効果的な利活用を図ることとします。

また、本方針は、状況に応じて適宜見直しを行います。

平成19年2月（初版）
令和3年7月 改訂