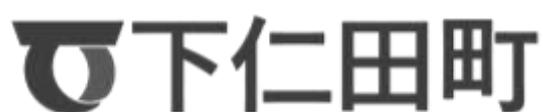


町有財産利活用基本方針



令和5年12月

目 次

I	町有財産利活用基本方針策定の目的	1
II	公有財産の現状と利活用・処分における課題	1
	1.本方針の対象	
	2.未活用財産の現状と課題	
III	未利用財産利活用方針に係る基本的な考え方	3
	1.未利用財産の利活用方針の明確化	
	2.町民への積極的な情報の開示	
	3.町有財産の新規取得の抑制	
	4.不用財産の積極的な民間等への売却	
	5.民間等への賃貸による有効活用	
	6.地域振興、移住定住、雇用促進等につながる利活用の推進	
IV	未利用財産の利活用方針の決定	4
	1.未利用財産の抽出	
	2.利活用方針の検討体制及び公表	
V	未利用財産の利活用・処分の具体的な方法	5
	1.財産の保有継続	
	2.売払処分	
	3.貸付	
VI	町有財産利活用の全体イメージ	6
VII	町有財産利活用の業務フロー	6

I 町有財産利活用基本方針の目的

下仁田町では、少子高齢化や人口減少が進行し、自主財源である税収が減少する一方、扶助費等の義務的経費の増加や、多様化する町民ニーズに的確に対応するため、これまで以上に効率的且つ効果的な行政財政運営を行う必要があります。

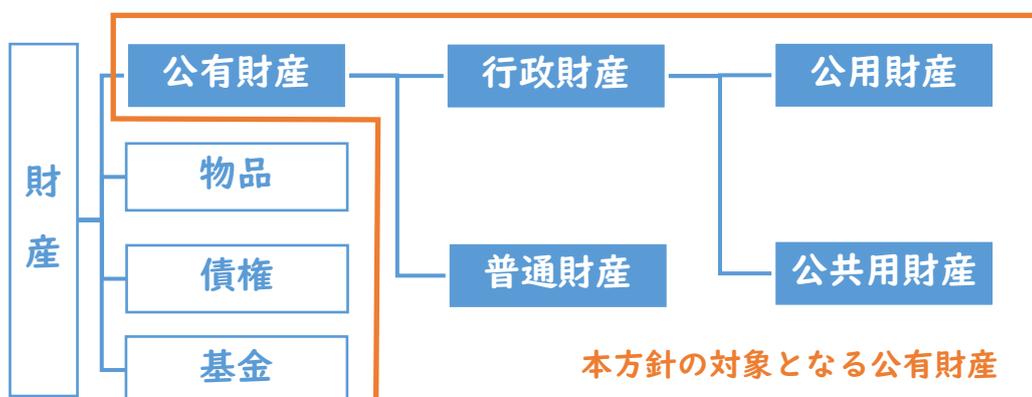
このような状況のなか、本町では「下仁田町公共施設等総合管理計画」を平成 29 年3月に策定し、町有財産の有効利用を推進してきましたが、施設更新に係る費用の削減や財源確保に取り組むため、町有財産の統合、廃止等による総量の適正化や未利用財産の処分の検討などを積極的に推進する必要があります。

本方針は、本町が所有する公有財産のうち、未利用財産の適正な管理や処分、有効利用を推進することを目的として策定します。

II 公有財産の現状と利活用・処分における課題

1. 本方針の対象

地方自治法第237条第1項は「この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債券並びに基金をいう。」と規定しています。本方針では、公用財産のうち、不動産を対象とし、行政財産及び普通財産についてその利活用にかかる基本方針を定めることとします。



【公有財産の分類(地方自治法第 238 条の規定による)】

行政財産: 公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産

公用財産: 町が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産

(例: 役場庁舎、消防施設等)

公共用財産: 町民の一般的共同利用に供することを目的とする財産

(例: 学校、公園、公民館等)

普通財産: 行政財産以外の公有財産。一般私人と同等の立場で町が保有する。経済的価値を発揮することにより、間接的に町の行政に貢献されるため、管理処分されるべき性質のものとされている

2. 未利用財産の現状と課題

「行政財産」については、本町において公用または公共用に供し、または供することを決定した財産となっており、設置目的を達成するために有効的・効率的に利用できるよう、所管する部署において維持管理しています。通常であれば未利用となる財産はないものと考えられますが、実際には、事業計画や財政的な事情から本来の利用に供されていないまま所有・管理しているものなどがあります。

一方、「普通財産」については、原則として総務課財政係において維持管理しています（売却、取壊し、交換等の目的により用途廃止した普通財産を除く。）。本町が所有する「普通財産」は多種多様で、山林や原野、狭小地や法地など立地状況、形態により利活用が困難なもの、用途廃止した学校や保育所等、行政目的を喪失したものの財政的な事情により解体できないまま所有している建物なども含まれています。

このような現状において、未利用財産の管理処分においては、以下のような課題があります。

(1) 社会状況の変化と公有財産に対する認識

効率的・効果的な行政運営や住民ニーズの多様化等、社会情勢の変化により、財産管理においても、単に町の資産として所有し、遊休化させるのではなく、民間利用を含めた利活用が求められています。

(2) 未利用財産の維持管理業務と管理等経費の増加

未利用財産は固定資産税等が非課税で保有コストがないと思われがちですが、維持管理費用や建物災害保険料の継続費用などが必要となり、物価等の高騰により財政負担は年々増加傾向にあります。

また、老朽化した建物が存在することによって、未利用財産が存在する地域の景観にも悪影響を与えただけではなく、防犯的な面においても課題が生じるため順次、撤去・解体を進める必要があります。

(3) 所有している財産の課題

通常、用途廃止した建物については解体処分する必要があります。しかしながら、解体費用の問題から耐用年数を経過してもそのまま所有している建物もあります。こうした建物については、住民や企業等から貸付等の利用ニーズがあるものもあります。利用者への継続的な貸付や譲渡を推進することで、使用料や売払収入、固定資産税が確保され、町の財源に充てることが可能になります。

(4) 適正な価格と民間需要

地方自治法第237条第2項の規定により、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、(中略)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。」と規定されています。このため、財産の売払価格については、原則として、不動産鑑定、固定資産評価額や減価償却費等を基に決定しています。

しかしながら、土地売却では、残存構築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となることが多い場合があります。建物売却では、建物の法定耐用年数を超えたことにより残存価格を有さないケースや、立地条件や用途などの個別条件により、売却までに相当の経費と期間が必要となるケースがあります。また、民間需要に応じた価格の設定が難しい状況にあり、町が目指す財産処分が思うように進まないケースも少なくありません。

Ⅲ 未利用財産利活用に係る基本的な考え方

土地や建物等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、本来あるべき姿です。

しかし、未利用財産においては、行政目的がなくなり、現状、将来的な利活用計画が定められていない財産があり、維持管理費の節減や町民サービスの財源確保の上からも、売払処分や貸付等による積極的な利活用が必要です。

このため、今後の未利用財産の利活用の基本的考え方を、次のとおりとします。

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、その都度、利活用の方針を定めることとします。また、既存の未利用財産については、有効活用の早期実現を図るため、対象地の優先順位を定め、順次、利活用方針を策定します。

2. 町民への積極的な情報の開示

町民が実際に利用する施設や公共サービスの規模縮小・廃止なども視野に入れて検討を行うことから、受益者である町民の理解が必要不可欠です。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ります。

3. 町有財産の新規取得の抑制

昨今、宅地や畑・山林などを相続や町外への転出により管理が手におえず、町に寄附の申込みが増えている状況にあります。

下仁田町土地建物の寄附採納事務取扱要綱第3条で規定する基準に基づき、今後の利活用が見込める物件であるかどうかを十分に判断し寄附を受けるとし、町有財産の新規取得の抑制を図ります。

4. 不用財産の積極的な民間等への売却

将来的に利活用の計画がなく、町有財産として保有する必要性のない財産については、積極的に民間等へ売払処分します。

5. 民間等への貸付による有効活用

未利用財産のうち売却が困難な財産については、民間等への貸付により有効活用を図ります。また、将来的に活用計画がある場合でも当面の間、共用の予定がない財産については、民間等への貸付により活用を図ることとします。ただし、この場合において、公共施設等整備時に支障が生じないよう利用形態等に配慮することとします。

6. 地域振興、移住定住、雇用促進等につながる利活用の推進

地域振興、移住定住等、町の重点施策につながると見込まれる財産については、地域住民等の意見を踏まえ利活用、処分を推進します。

7. 売却及び貸付における公共的利用の優先

町有財産のうち市場性の低いものについて、町民等（個人、団体、法人、営利、非営利を問わず。）が公共的な目的で利用しようとする場合において、その利用計画が町の既存の計画や方針に基づき、施策の推進に寄与するものであると認められる場合は、優先して売却又は貸付することとします。

IV 未利用財産の利活用方針の決定

未利用財産については、「Ⅲ 未利用財産利活用に係る基本的な考え方」を踏まえ、将来的な利用計画が定められていない町有財産（用途廃止を決定した財産を含む）の全てを対象とし、民間等の利活用・処分を推進しますが、個別の町有財産の特性に応じた判断基準を明確にし、行政上の将来的な必要性について総合的に検討し、個別ごとの財産の利活用方針（以下「個別方針」という。）を策定し、これらの情報を町民に公表することで、公平、公正な手続のもと積極的な売却又は貸付を推進します。

1. 未利用財産の抽出

遊休財産の発生を抑制するため、新たに用途廃止を決定した財産については、その都度、廃止後の利用方針を定めます。

すでに遊休化した未利用財産については、一括で利活用の方針を定めることが困難なことから、原則として、次に掲げる財産を優先して、順次、処理します。

- (1) 新たに用途廃止を決定、又は決定予定の財産
- (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) 一定の規模、条件等が満たされ、民間等での需要が期待される財産
- (4) 町の事業推進上、優先的に処理すべき財産

2. 利活用方針の検討体制及び公表

地方自治法第96条及び下仁田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の規定を確認したうえで、以下のとおり未利用財産の利活用を図るものとします。

- (1) 「公有財産取得等検討委員会」による個別方針の検討体制
下仁田町公共施設等総合管理計画では、計画の進行管理等について、庁内検討組織を設置し、全体的な最適化を構築する取り組みを強化することとしています。
これを踏まえ、未活用財産を多角的な視点から総合的に判断するため、「公有財産取得等検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置します。
- (2) 検討委員会で検討する事項
検討委員会は、実用性ある未利用財産の利活用を推進するため、次のとおり個別方針を検討します。
 - ① 町としての保有継続、売却処分の方向性
 - ② 継続保有する場合の、有効活用のための貸し付けの方向性
 - ③ 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
 - ④ その他、利活用処分に向けた必要事項
- (3) 所管する部署による処分
行政財産の等価交換については、所管課において所定の決裁のうえ処分するものとします。法定外公共物については、所管する部署において用途廃止の手続きを行ったうえで、普通財産として売却等の処分をするものとします。

V 未利用財産の利活用・処分の具体的な方法

検討委員会において個別方針が決定した未利用財産については、ホームページで町民等へ公表したうえで、普通財産として利活用・処分の手続きを行うものとします。

1. 財産の保有継続

未利用財産は周辺の土地利用の状況等を鑑み、将来的な老朽化施設の移転改築や交流・福祉・防災の拠点として積極的に利活用を図ります。また、将来の使用計画が明確になっている財産は保有継続とします。

2. 売払処分

将来的に利用計画がなく、町で保有する必要性のない財産については、積極的に民間へ売払処分します。

(1) 売却の方法

財産の売却については、町民等共有財産の処分という観点から、原則として一般競争入札（公募）により売払処分することとします。

ただし、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却することができるものとします。

- ① 公用、公共用又は公益事業の用に供するため、国、公共団体等に売却する場合
- ② 公共事業の用に供するために取得した土地の所有者が、その代替地を必要とする場合
- ③ 現に5年以上継続して貸し付けているものに売却する場合
- ④ 公募期限までに入札者がいない場合、又は再度の入札でも入札者がいない場合
- ⑤ その他町長が随意契約により売却することが適当と認めた場合

(2) 売却価格

売却価格については、下仁田町普通財産等売払い要綱第5条に基づき、適正な価格によるものとします。

なお、価格の決定にあたっては、固定資産評価額や取得価格を参考に個々の財産の形態や条件と併せて、客観的に適正な価格を決定し、財産の売払処分を行います。建物がある場合には、減価償却相当額、想定される解体費用や民間需要等を考慮します。

また、入札不調・不落があった場合は、予定価格が適正なものかどうか再検討できることとします。

3. 貸 付

(1) 貸付の対象財産と対象者

未利用財産は、売払処分を原則としますが、当面の間、供用予定のない財産については、民間等への貸付による財産の利活用を図ります。

貸付にあっては、貸し付け対象財産を公表し、平等な申込の機会を確保するとともに、公共的な用途に限定せず、営利目的の利用についても幅広く貸付ができるものとします。

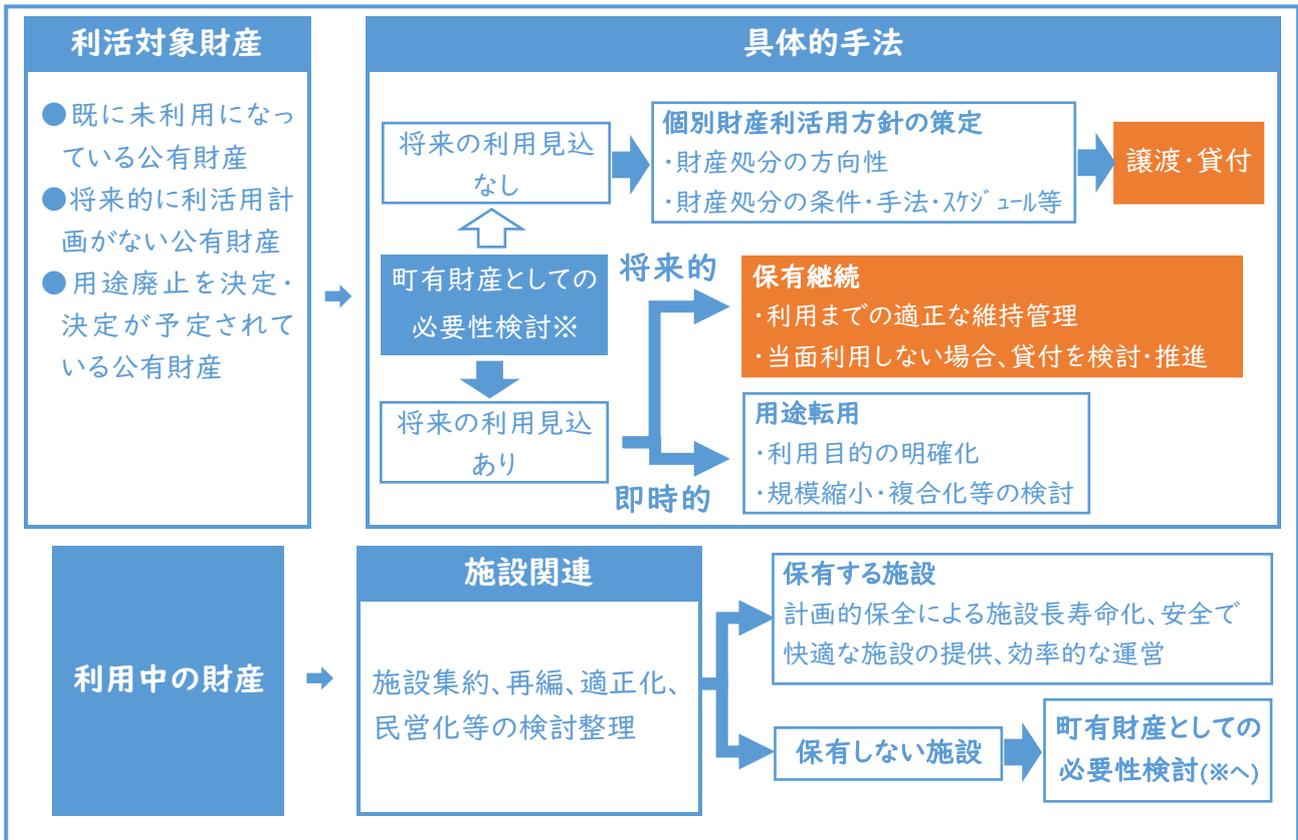
なお、将来的に利用計画がある財産を貸付ける場合は、その利用形態等に関して別途貸付基準を定めるものとします。

(2) 貸付料

貸付料の算定にあたっては、下仁田町財務規則第171条の2の規定に基づき、個別財産ごとに定めます。

また、現在貸付している財産については、使用状況等を勘案し、賃貸料等が不適切と判断できる場合は、過去の経過にとらわれず是正等の改善措置を行います。

VI 町有財産利活用の全体イメージ



VII 町有財産利活用の業務フロー

