

長浜市公有財産の利活用に関する基本方針

平成22年9月

長 浜 市

長浜市では、これまでから未利用財産の利活用について、その必要性を認識し推進するため、平成18年度に基本的な考え方を定め、長浜市公有財産審査委員会において検討された利活用方針に基づき、未利用財産の一部について売却処分等を行ってきました。

しかしながら、2度の合併を経て引き継いだ未利用財産が大量に上り、その管理に要する経費が本市の健全な財政運営に多大な障壁となる恐れがあること、また財産の運用により利益を生み出すことも都市経営上積極的に推進すべきことから、未利用財産の利活用を本市の喫緊の課題とし、その基本方針を定め推進していくこととします。

1 未利用財産の利活用に関する基本的な考え方

土地や建物などの市有財産は、市民共有の財産であることから、市が公用又は公共用に使用することにより、市民がその利益を享受できることとなります。しかし、将来の利用計画が定められていない未利用財産について、維持管理経費の節減といった点からも早急に利活用方針を定め、売却処分又は貸付による積極的な利活用を図っていく必要があります。

このため、未利用財産を公平、公正で透明性のある利活用を図る点から、利活用に当たっての基本的な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と市民への公表

行政財産を用途廃止する際には、必ず廃止後の利活用（売却処分、貸付）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も、利活用の早期実現を図るため対象地の優先順位を定め、利活用方針を策定します。

さらに、策定した具体的な利活用方針について、市民に積極的に公表していきます。

(2) 未利用財産の積極的な売却

将来的にも利用する計画がなく、公有財産として保有する必要性もない財産については、未利用財産の縮減の点から積極的に売却処分していきます。

(3) 貸付による利活用

将来的には利用する計画があっても、短期的に見た場合には使用する予定のない財産については、民間等へ貸付し利活用を図ります。また、売却が困難な財産についても、貸付により利活用を図ります。

(4) 地元自治会や他の公共的団体等に対する公共的な利用処分の優先

地元自治会や他の公共的団体等が既に公共の用に供されている財産や公共の用に供することが予定されている財産については、公有財産の財産的価値を地域にストックし、その利益を市民が享受できることから、優先的に譲渡、譲与又は貸付を行うものとします。

(5) 行政財産の有効活用

合併後支所となった旧役場庁舎は、効率的な行政執行のため管理部門等が本庁に統合されたことから、庁舎内に空きスペースが存しています。支所庁舎には建築後経過年数が少ないものや、地域生活

の中心として機能してきた経緯も踏まえ、平成18年の地方自治法改正により可能となった空きスペースの貸付について、早急に検討していきます。

2 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し、個々の財産について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るものとします。

（1）利活用対象地

未利用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、必ず廃止後の利活用計画を定めることとします。

また、既存の未利用財産のうち、利用計画が定まっていないものについては、次の優先順位により、処分、貸付等を行うこととします。

[優先順位]

- ①地元自治会や公共的団体等から売却、又は貸付の要望がある財産
- ②資産価値が高い財産
- ③地域振興や周辺環境等を考慮し、早期の利活用が求められている財産
- ④民間での需要が期待されている財産
- ⑤市が事業用地として取得したが事業に着手されていない財産
- ⑥長期にわたって未利用となっている財産
- ⑦資産価値の低い財産（隣地所有者等当該財産の利用について特殊関係者から処分希望がある場合は優先順位を第2位とする）

（2）利活用方針の検討体制等

未利用財産の利活用方針については、多岐にわたる様々な視点から総合的に検討する必要があります。また、未利用財産に関するデータの一元化と庁内の意思統一を図る必要もあります。こうしたことから、新たに副市長を本部長とする「長浜市公有財産利活用推進本部」を庁内に設置し、推進本部で検討した結果に基づき市長が利活用方針を決定するものとします。

なお、長浜市公有財産利活用推進本部では、未利用財産について次の事項を検討するものとします。

[検討事項]

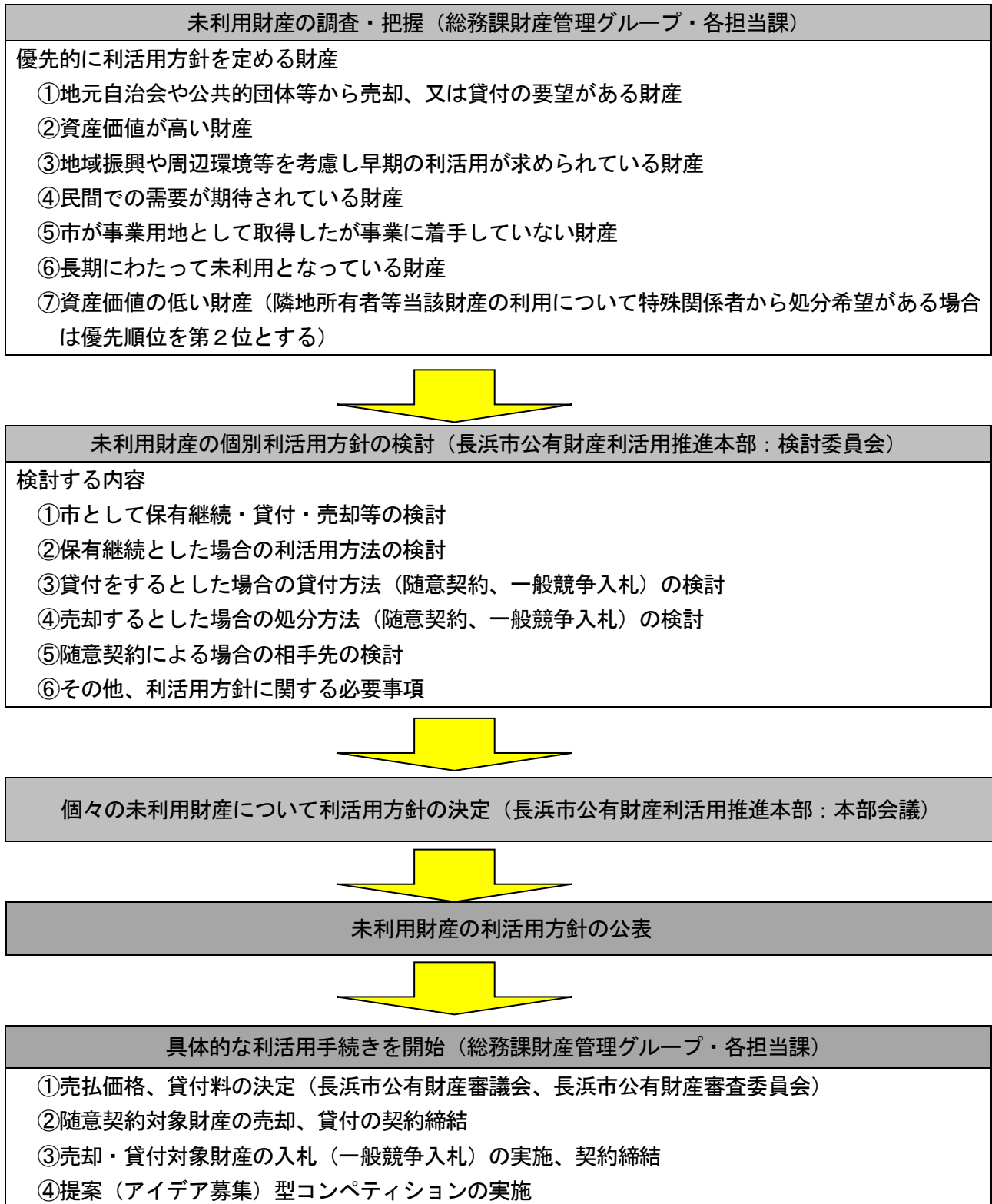
- ①市として保有継続・貸付・売却等の検討
- ②保有継続とした場合の利活用方法の検討
- ③貸付をすとした場合の貸付方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ④売却をすとした場合の処分方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ⑤随意契約による場合の相手先の検討
- ⑥その他、利活用方針に関する必要事項

（3）利活用方針の公表

未利用財産の利活用方針を決定した場合には、市のホームページ等で随時、市民に対し情報を公表したうえで利活用（処分）の手続きを行うものとします。

3 未利用財産の利活用事務の流れ

未利用財産の利活用にあたっての事務の流れは、次のとおりとします。



4 未利用財産の利活用処分の具体的な方法

(1) 売却処分

1) 処分の方法

財産の売却については、公平、公正で透明性を確保する点から原則として一般競争入札とします。ただし、公共・公益的な処分、公共事業推進のための処分、財産の個別事情など広く一般に対する処分とはせず、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合もあることから、次の要件に該当する場合に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、その代替用地を必要とするとき。
- ⑤地元自治会が、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。
- ⑥特殊関係者があるとき。
 - ア 寄附された財産で、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。
 - イ 譲渡された財産で、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。
 - 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り払うとき。
 - エ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払うとき。
 - オ 無道路地、袋路、不整形地等で単独で利用することが困難な土地、又は接道面積が小さいため単独で利活用することが困難な土地で、隣接地と一体的に利活用することで効率が高まる土地を隣接所有者、又は隣接地の賃貸借権等を有する者に売り払うとき。
 - カ 土地の面積が隣接地の面積よりも小さい土地を、隣接地の所有者又は賃貸権を有する者に売り払うとき。
- ⑦その他、特に市長が認めた場合

2) 売払価格

売払価格の決定にあたっては、不動産鑑定評価を参考に適正な時価によるものとします。なお、売払価格の決定にあたっては、長浜市公有財産審議会又は長浜市公有財産審査委員会の対象案件については、同審議会又は同委員会での審査を経たうえで財産の処分を行うものとします。

(2) 貸付による活用

1) 貸付の対象財産

市が保有すべき財産で、当分の間、利活用計画のない財産については利活用方針に基づき、貸付により利活用を図るものとします。また、貸付対象財産の情報を公表し、公平、公正な申込みの機会を確保します。

さらに、一定の条件を付して幅広く賃借人を募集したほうが、利活用できる財産については、一般競争入札を行います。

2) 貸付料

普通財産の貸付料については、適正な時価を原則とし長浜市普通財産貸付料算定基準に基づき財産毎に算定するものとします。また、行政財産の貸付料については、立地条件や周辺の賃貸物件の

需給動向により大きく異なってくることから、付近の賃貸実例又は民間精通者の意見価格をもって貸付料とします。

5 本方針の推進に向けて

(1) 基本方針の進行管理

未利用財産の利活用を積極的に推進するため、財産の調査・把握から利活用方針の決定後の売却等の事務について、長浜市公有財産利活用推進本部で進行管理を行います。

また、財産管理の総括である総務課と財産の所管課とがそれぞれの役割を明確に果たすことにより効率的な事務の確立と情報の共有化を図り、迅速かつ公平、公正で透明性のある利活用を推進していきます。

(2) 実効性を確保するための要綱等の整備

今後は、基本方針を推進するための要綱等、財産管理に関するルールの整備をするとともに、それを効率的に実施するためのマニュアル等の整備に取り組みます。