

袖ヶ浦市公有財産利活用方針

平成25年1月

袖ヶ浦市総務部管財契約課

1 公有財産利活用方針策定の目的

現在のわが国の経済情勢は、緩やかな回復が続くと見込まれているが、地方財政運営は、少子高齢化の進行や三位一体の改革などにより、増加する行政需要に見合う財源の確保が困難であり、大変厳しい状況が続いている。

このような状況の中、本市では、平成22年度から新たにスタートした「袖ヶ浦市総合計画」において、『「自立と協働のまち」人いきいき、緑さわやか、活力あふれる袖ヶ浦』を将来都市像として掲げ、それぞれの分野の施策の基本とすべき理念を「自立と協働」と定め、行政と市民との協働による効率的な行財政運営を目指す構想となっている。

この本市総合計画の着実な推進を図るため、同時に袖ヶ浦市行政経営計画（第5次行政改革大綱）を策定し、この計画の中で、行政目的として、活用見込みのない公有財産について、積極的な処分又は貸付等の有効活用を図るとの位置づけとなっている。

そこで、公有財産の現状における課題を明確にし、市の重要な資源である公有財産を有効に利活用していくため、将来的に利活用が見込めない公有財産の売却処分、貸付等を積極的に推進していくこととする。

公有財産を再度整理しなおし、今後の方向付けを公平、公正で透明性のあるものとするため、ここに基本的な考え方をまとめ、財源の確保をもって住民サービスの向上に資するものとする。

2 公有財産の現状と利活用における課題

(1) 公有財産の保有状況

公有財産は、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る。（図表1）。

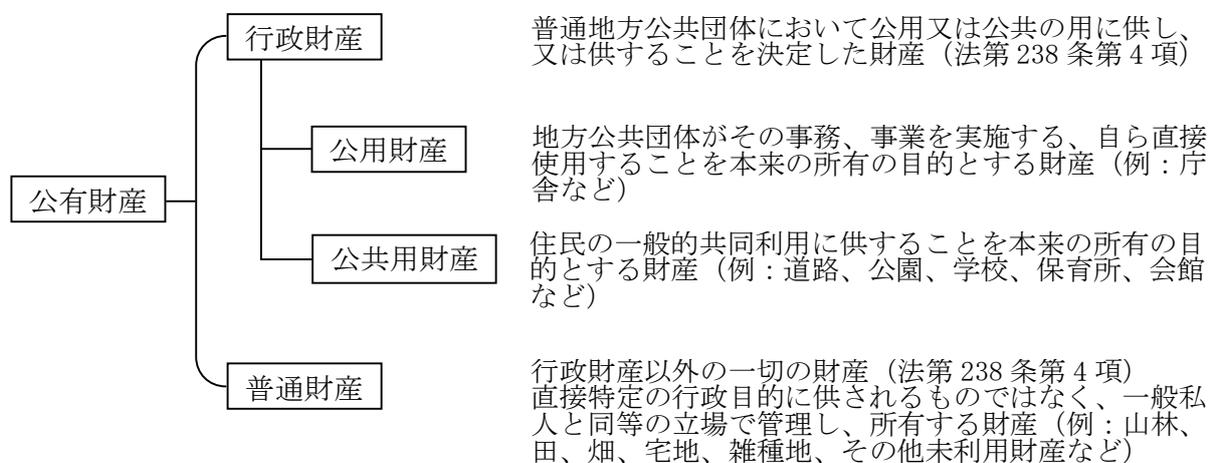
公用又は公共の用に供するための「行政財産」は、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう直接利用している部課等において維持管理されている。

一方、「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、山林や雑種地、また、用途廃止して既に行政目的を喪失しているその他の財産があり、管財担当課において維持管理をしている。

普通財産のうち、公共事業予定地として保有しているが、取得時に行政上の利用目的が指定された財産については、売却や貸付などの処分が制限されているものがある。これら以外の財産については、行政上の利用目的が指定されていないことから売却や貸付などの利活用が行えるものとなっている。

本市が保有する公有財産の保有状況は、図表2のとおりである。（道路関連施設を除く。）

【図表1】 公有財産の分類



【図表 2】 公有財産の保有状況 (平成 24 年 12 月 28 日現在) (単位：㎡)

区 分		土 地 (地積)	建 物 (延面積)				
			木 造	非木造	合 計		
行政 財産	公 用 財 産	庁 舎	25,186.69	0.00	9,998.15	9,998.15	
		消防施設	21,452.91	1,363.98	4,826.87	6,190.85	
		その他施設	275,062.09	14.60	20,915.17	20,929.77	
		計	321,701.69	1,378.58	44,730.19		
	公 共 用 財 産		学校施設	383,225.79	941.00	87,649.51	88,590.51
			公営住宅	10,954.17	0.00	3,240.86	3,240.86
			公 園	905,126.22	0.00	776.09	776.09
			その他施設	560,691.37	7,661.15	45,652.52	53,313.67
			計	1,859,997.55	8,602.15	13,731.98	
		小 計	2,181,699.24	9,980.73	173,059.17	183,039.90	
普 通 財 産		宅地 (保育園、自治会 集会施設等用地へ貸付)	14,861.92	59.00	0.00	59.00	
		雑種地 (自治会管理用 地等へ貸付)	3,966.98	0.00	0.00	0.00	
		雑種地 (利活用予定、 売却処分予定地等)	7,696.87	0.00	0.00	0.00	
		その他 (未利用地)	3,797.43	0.00	0.00	0.00	
		計	30,323.20	59.00	0.00	59.00	
合 計		2,212,022.44	10,039.73	173,059.17	183,098.90		

※ 行政財産のうち、現在、利活用予定がなく、普通財産への移行、または、利活用を検討している土地 68,539.78 ㎡

(2) 公有財産の利用状況

公有財産のうち、現に使用されていない土地、いわゆる未利用地は、図表 3 のとおりである。(行政財産：一画地、100 ㎡以上の土地)

行政財産である土地は、そのほとんどが公共施設等の用地として行政目的を実現するために使用されているが、そのうち 3. 1%の土地が未利用地となっている。

未利用行政財産は、用地取得の際には事業目的を有していたもの、財政状況等により長期間にわたり事業に着手できないもの、及びこの間の社会環境の変化に伴い、当初の事業目的が薄れているものや、事業用代替地（主として袖ヶ浦駅海側の地区外整備事業）として保有しているもの及びその他に区分される。

また、普通財産である土地は、警察派出所や社会福祉法人が運営する保育園の敷地として、公用又は公益用途での貸付し、民間企業への有償貸付、自治会集会場用地としての無償貸与等、有効活用を図っているところであるが、全体の 12. 5%にあたる土地が活用されていない状況にある。

【図表3】 未利用公有財産の状況 (平成24年12月28日現在) 単位 (㎡、%)

区 分	総 面 積	未 利 用 地 面 積		未利用地割合
行 政 財 産	2,181,699.24	現在、利活用予定がなく、普通財産への移行を検討している土地	6,275.00	0.3
		今後、利活用の検討をしていく土地	62,264.78	2.8
		小 計	68,539.78	3.1
普 通 財 産	30,323.20	100㎡超	3,452.51	11.4
		100㎡以下	344.92	1.1
		小 計	3,797.43	12.5
合 計	2,212,022.44	合 計	72,337.21	3.3

※ 行政財産の未利用地面積は、一画地が100㎡以上の土地である。

(3) 普通財産の管理状況と課題

普通財産は、行政目的として、直接利用していない財産であるため、環境保全や不法行為の監視など、財産の適正な維持を主体として管理を行っている。しかしながら、これらの公有財産は、立地状況、形状などにより利活用が困難なものや周辺区域の環境から民間宅地としての活用が可能であると想定されるものなどがあり、それぞれの財産によっては、多種多様なものとなっている。

このような中で、現状の普通財産の管理においては、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（積極的な財産利活用）

成果を重視した行政運営やコスト意識の進展、いっそう厳しさを増す財政状況のもと、財産管理においても、単に市の資産として保有し、遊休化させるのではなく、売却を含めた積極的な利活用が求められている。

② 未利用公有財産の維持管理業務と管理経費の増加（管理経費の増大）

特に、住宅地などにおける未利用公有財産の除草、不法占用及び不法投棄物の処理などの管理業務が増大し、単に保有、維持するだけでも、管理業務に要する経費が増加する傾向にある。

3 未利用公有財産の今後の利活用における基本方針

公有財産は、市が事務事業を行う上で必要として取得したものであり、市民共有の財産であることから、公共の福祉のために利用することが最も望まれる利活用であることはいうまでもない。

しかしながら、取得時の目的が喪失かつ将来的な市の利活用計画も定められていない普通財産や、利活用計画があるものの長期に渡って事業着手がされていない未利用の行政財産が相当程度あることから、これら個別財産の売却処分や貸付等を積極的に行うことで、市の財源確保や維持管理経費の削減を図る必要がある。

こうした現状を踏まえ、未利用公有財産の今後の利活用における基本方針を次のとおりとする。

(1) 積極的な民間等への売却

将来的に市の利活用計画がなく、保有する必要のない公有財産（市の利活用計画がない場合であっても、公有財産の状況から将来的に市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、積極的に民間等へ売却処分をする。

(2) 民間等への貸付による有効活用

区画整理組合などから利用目的が指定され寄付された財産、民間を含め需要がないために売却が困難な財産及び将来的な市の利活用計画がある場合であっても、当分の間、利活用される見込みがない財産については、公共的、公益的な利活用目的に限定せず、幅広く貸付を認め、民間等への積極的な貸付による財産の有効活用を図る。

(3) 公共団体等に対する公共の用への利活用の優先

公共団体等により、公共の用に利活用される公有財産の場合には、上記(1)、(2)に優先し、譲渡、譲与又は貸付を行う。

4 未利用公有財産の個別整理

実際に公有財産を効率的に利活用するためには、現状において未利用となっている個別の財産ごとに分類、整理することが不可欠である。

よって、維持管理費の削減と自主財源の確保に向け、積極的な売却、貸付等を早期に実現するため、次のとおり区分を設定し、分類、整理する。

- ① 区分A 未利用公有財産のうち、条件整備が整い、公有財産利活用検討委員会及び用地取得調整会議で審議、決定後、一般競争入札等により、随時、売却処分が可能となる財産
- ② 区分B 未利用公有財産のうち、条件整備が必要となる事務を完了すれば、年度内に売却処分が可能と見込まれる財産
- ③ 区分C 未利用公有財産のうち、条件整備に必要な問題が解決していないなど、売却処分までに相当の準備期間が必要となる財産
- ④ 区分D 未利用公有財産のうち、売却処分が可能であるが、取得時に利用目的の指定により寄付を受けたことから調査が必要となり、売却処分が可能か検討する必要がある、当分の間、貸付として位置づけられる財産
- ⑤ 区分E 未利用公有財産のうち、売却可能ではあるが、今後、利活用する予定が見込まれることから、利活用方法が決定するまでは、民間等へ貸付として位置づける財産
- ⑥ 区分F 100㎡を超える未利用公有財産で、条件整備が困難であり、市場性が低く、隣接地権者等以外による利用が困難であると思われることから、継続保有しなければならない財産
- ⑦ 区分G 100㎡以下の未利用公有財産で、隣接地権者等以外による利用が困難であると思われることから、継続保有しなければならない財産

※ 上記、区分A～Gに分類した各個別の未利用財産について、条件や利活用計画が変更となった場合には、区分間の移行を行うものとする。

また、定期的に庁内各部署での利活用見込を聴取し、区分間移行の資料とする。

5 未利用公有財産の個別整理及び手続の方法

市の利活用計画が定められていない未利用公有財産を選定し、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う。

この調査結果と庁内各部署の意向を踏まえ、個別の未公有財産について次のとおり整理を進め、将来的な方向性を決定していく。

(1) 利活用対象財産の選定・調査

管財担当課は、既に未利用となっている普通財産については、将来的な市の利活用計画がない全ての財産を、そして行政財産については、本来の目的を失し用途廃止をしようとする財産が再び未利用となることを防止するため、その都度、庁内各部署へ利活用の意向を照会するとともに、売却処分又は貸付等の条件を調査する。

しかしながら、一括して全ての未利用公有財産の調査、事務処理は、困難であることが予想されることから、原則として、次に掲げる公有財産を優先して、順次、事務処理を行うものとする。

- ① 新たに用途廃止を決定、又は決定予定の公有財産
- ② 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公有財産
- ③ 市の事業推進上、優先的に処理すべき公有財産
- ④ 市民等から払い下げ、又は貸付の申し出がある公有財産

(2) 未利用公有財産の具体的検討体制

多岐にわたる様々な視点から総合的に判断するため、庁内関係各課で組織する「袖ヶ浦市公有財産利活用検討委員会」（以下「利活用検討委員会」という。）を置き、個別の未利用財産の具体的検討を行う。

(3) 利活用検討委員会での決定事項

利活用検討委員会は、次の事項を決定する。

- ① 未利用財産全般に関する今後の基本方針
- ② 未利用財産の調査結果に基づく個別整理
- ③ 売却処分または貸付に関する事項
- ④ その他関連する必要事項

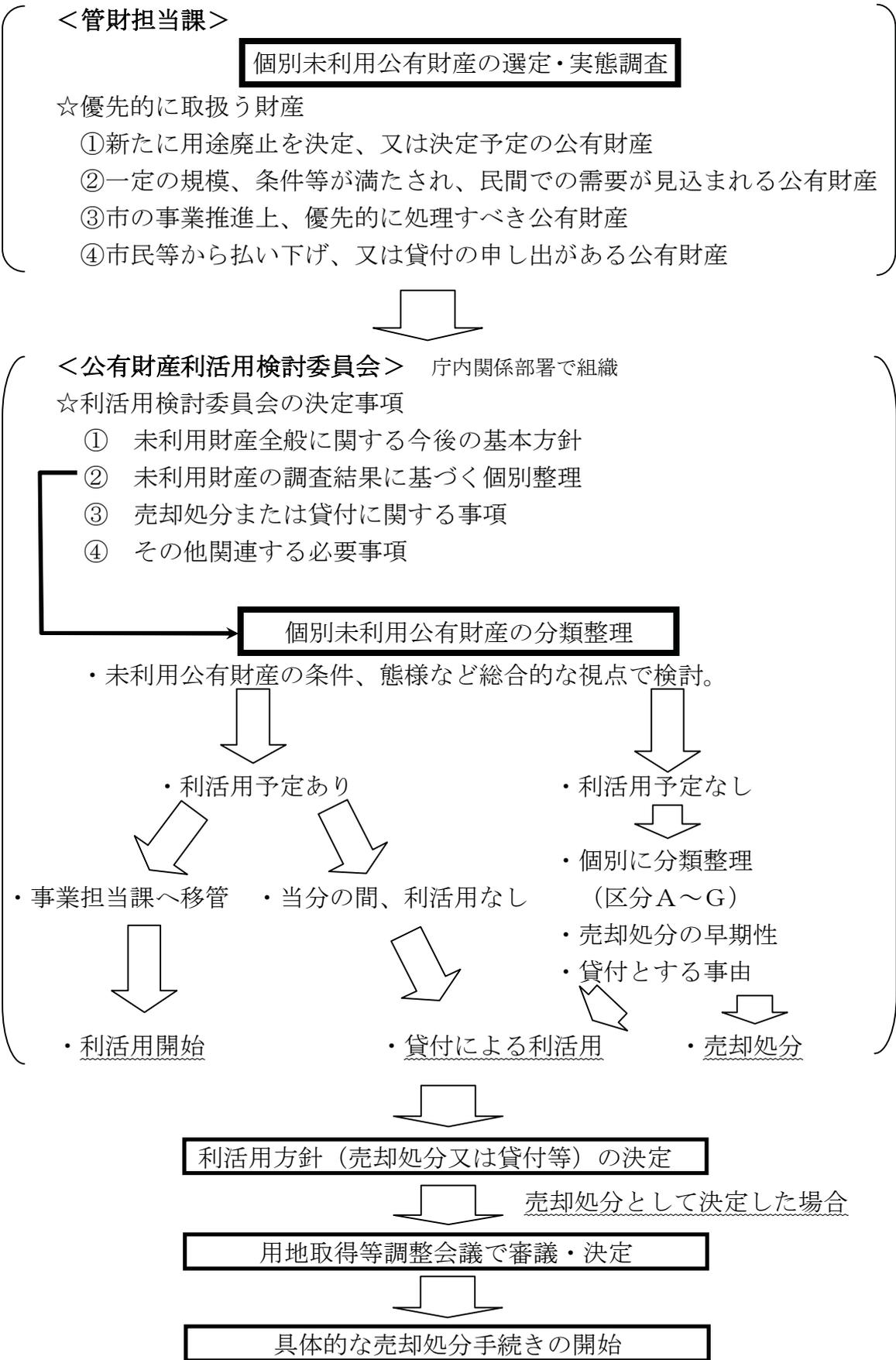
(4) 袖ヶ浦市用地取得等調整会議との調整

利活用検討委員会で、個別の未利用公有財産の売却処分に関する事項が決定したときは、「袖ヶ浦市用地取得等調整会議」（以下「調整会議」という。）へ付議し、最終的な売却処分の可否、売却処分方法及び最低処分予定価格の単価調整等を行う。

調整会議により売却処分が最終的に決定したときは、6(1)に掲げる売却処分方法により、事務処理を行うものとする。

☆まとめ

未利用公有財産の事務の流れは、次のとおりである。



6 未利用公有財産の利活用及び売却処分等の具体的な方法

(1) 売却処分

市有地の処分に関する必要な事項を定めた「袖ヶ浦市市有地処分に関する要綱」の考えを踏襲し、公有財産の売却処分にあたっては、公平、公正で透明性を確保したものとするため、一般競争入札で行う。ただし、公共的、公益的な利活用、公共事業の推進、財産の個別要因等の理由から、広く一般に対する処分よりも特定の者に対して処分することが公正で、有益である場合には、随意契約により売却処分を行うことができるものとする。

売却価格については、袖ヶ浦市財務規則第247条の規定により適正な時価によるものとし、固定資産評価額、地価公示、取引事例、地形、面積などを基に、原則不動産鑑定価格により設定する。

売却処分の決定については、利活用検討委員会で、個別財産の未利用公有財産の利活用方針（売却処分）が決定したのちに、調整会議へ付議し、最終的な売却処分の可否、売却処分方法及び最低処分予定価格の単価調整等について審議、決定する。なお、売却処分方法については、「袖ヶ浦市市有地処分に関する要綱」の規定により行うものとする。

(2) 貸付

貸付として決定した個別の未利用公有財産については、袖ヶ浦市財務規則の規定により実施する。貸付料については、袖ヶ浦市行政財産目的外使用料条例の規定により、適正な価格により貸し付ける。

これまで貸付については、公共的団体が公益性、公共性のある目的で利用する場合が主であり、民間に対しては短期間（1年未満）での貸付を除き行ってこなかったが、今後は公平、公正な機会を広く提供し、利用目的を拡大し民間へ貸付けていくことも検討する。

また、将来的に市が利用するかの判断は極めて難しい状況にあるが、周辺土地の利用状況から判断し、新たな公共施設用地として保有継続すべき一定規模以上の土地についても利活用検討委員会で検討し、貸付が可能であると判断した場合には、貸付による財源の確保を図っていく。

(3) 財産の保有継続

狭小地、不整形地又は無道路地等であって、単独での利活用が困難な土地については、売却処分や貸付も見込めず、継続的に保有することが想定される。

これらの公有財産については、隣接所有者等から要望があった場合には、最も有益な売却処分先として、他の法令と照らし処分していく。

7 現状における未利用行政財産の分類結果

現在、未利用となっている公有財産を利活用検討委員会で分類した結果、以下のとおりとなった。

売却処分や貸付等の契約行為が実際に成立するかどうかは、市側の事情のみならず、民間での需要や市場性の有無に大きくされる。また、売却にあたっては、取得経緯、境界確定、測量やライフライン調査など、相当の準備期間と必要経費が掛かる。よって、売却処分や貸付とする個別財産の順位付けを利活用検討委員会で検討していく必要がある。

前述のとおり、売却処分や貸付には相手方が必要とする諸条件や時期があり、予め全てを決定しておくことは困難であることから、定期的に利活用検討委員会を開催し、情報の交換や共有を図り、諸条件を整理し、その都度最適な時期を決定していくこととする。

区分 A

未利用公有財産のうち、条件整備が整い、公有財産利活用検討委員会及び用地取得等調整会議で審議、決定後、一般競争入札等により、随時、売却処分が可能となる財産

※ 条件整備が完了した公有財産は、現地建て看板、広報紙、ホームページ等に広く売却情報を公開し、原則として、一般競争入札等により売却処分をする。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	奈良輪 2 丁目 2 番地 5	宅地	136.76	4	
2	奈良輪 2 丁目 8 番地 8	宅地	156.83	5	
3	今井 2240 番地 1 他 1 筆	雑種地	395.00	6	
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

区分 B

未利用公有財産のうち、条件整備が必要となる事務を完了すれば、年度内に売却処分が可能と見込まれる財産

※ 条件整備完了までに、境界等に問題のない測量等の、作業進捗が予測できる事務を残す場合は、速やかに対処し、区分 A への移行を目指す。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	坂戸市場 1457 番地 2	雑種地	139.00	2	
2	奈良輪 84 番地 1	宅地	122.31	3	
3	代宿区画整理 10 街区一画地	宅地	185.84	11	
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

区分C

未利用公有財産のうち、条件整備に必要な問題が解決していないなど、売却処分までに相当の準備期間が必要となる財産

※ 財産処分に必要な接道要件、境界確定、不法占拠、立地条件、形状等の問題解決に着手する。問題の難易度や処理経過により区分を変更し、処分又は利活用の再検討を行う。これら問題が解決されしだい、区分Aへの移行を目指す。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	神納 1932 他 1 筆	宅地	813.21	1	
2	上泉 634 番地 1 他 2 筆	宅地	339.77	12	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

区分D

未利用公有財産のうち、売却処分が可能であるが、取得時に利用目的の指定により寄付を受けたことから調査が必要となり、売却処分が可能か検討する必要がある、当分の間、貸付として位置づけられる財産

※ 区画整理組合などから寄付を受けた物件について、利用目的が指定されたものがある。取得に至るまでの経緯や区画整理施行時の交渉内容について調査を要する。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	長浦駅前 6 丁目 13 番地 6	宅地	123.63	8	
2	長浦駅前 6 丁目 17 番地 12	宅地	163.95	9	
3	長浦駅前 8 丁目 4 番地 9 他 1 筆	宅地	497.21	10	
4					
5					
6					
7					
8					
9					

区分E

未利用公有財産のうち、売却可能ではあるが、今後、利活用する予定が見込まれることから、利活用方法が決定するまでは、民間等へ貸付として位置づける財産

※ 庁内各課へ普通財産の利活用調査を実施した結果、今後、利活用予定ある又は検討していると報告があった物件であり、事業担当課と協議が必要となる。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

区分F

100㎡を超える未利用公有財産で、条件整備が困難であり、市場性が低く、隣接地権者等以外による利用が困難であることから、継続保有しなければならない財産

※ 多くの財産が山林、原野又は斜面などを形成していることから立地条件が悪いことや現況と公図（赤道、青道が含まれているなど。）が、相当相違しているため、相当の調査期間を要する。また、遊休化を防ぐため、維持管理費について比較検討する必要がある。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	久保田 50 番地 2 他 2 筆	山林	379.00	7	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

区分G

100㎡以下の未利用公有財産で、市場性が低く、隣接地権者等以外による利用が困難であることから、継続保有しなければならない財産

※ 100㎡以下の狭小地、不整形又は袋地等であり、隣接地権者等以外による利用が困難である。これらの財産について、隣接地権者等から取得又は借受けの要望があった場合は、随意契約による処分又は利活用することが適当であるか検討する。また、遊休化を防ぐため、維持管理費について比較検討する必要がある。

番号	所在地	地目	面積	調書番号	備考
1	神納928番地2	雑種地	3.97	13	
2	奈良輪15番地1	雑種地	84.00	14	
3	坂戸市場1番地4 他2筆	宅地	59.08	15	
4	奈良輪2丁目1番地16	宅地	16.01	16	
5	奈良輪2丁目7番地2	宅地	18.20	17	
6	奈良輪2丁目7番地14	宅地	68.66	18	
7	百目木509番地1	原野	95.00	19	
8					
9					
10					

