

小美玉市未利用財産利活用方針

令和7年8月

小美玉市

目 次

1. 策定趣旨・目的	1
2. 現状とこれまでの取組み	1
3. 課題	2
4. 未利用財産利活用の進め方	3

1. 策定趣旨・目的

人口減少・少子高齢社会の進展により、税収減少、社会保障費が増大し、本市の財政状況は、今後も厳しい状況が続くと見込まれます。

健全な行財政運営を確立し、維持管理経費の節減や財源確保の観点から、市民等共有の財産である公有財産（未利用財産）の適正な管理と公平、公正で透明性のある積極的な譲渡、貸付等を推進するため、未利用財産利活用方針を策定します。

本方針の対象とする「未利用財産」とは、市が保有する公有財産のうち、利用されていない土地・建物等を指します。

なお、本方針は、策定時点での考え方に基づくものであり、社会情勢の変化等、必要に応じて見直すものとします。

【地方自治法第 238 条第 4 項】

公有 財産	行政財産	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
	普通財産	行政財産以外は一切の公有財産

2. 現状とこれまでの取組み

(1) 現状

公有財産の保有状況（令和6年度末時点）

区分		土地 (㎡)	建物 (㎡)	
行政財産	本庁舎	23,973.77	5,730.63	
	その他の 行政機関	支所	24,225.56	5,708.89
		消防施設	12,222.22	5,738.00
		その他の施設	39,426.44	403.32
	公共用財産	学校	409,659.50	66,306.63
		公営住宅	23,919.63	13,509.51
		公園	315,388.76	4,245.81
		その他の施設	501,605.53	51,302.93
行政財産 計		1,350,421.41	152,945.72	
普通財産	宅地	42,701.98	-	
	田畑	7,987.00	-	
	山林	41,703.00	-	
	その他	90,956.64	-	
	普通財産 計	183,348.62	-	
合計		1,533,770.03	152,945.72	

(2) これまでの取組み

未利用財産の利活用については、「第4次小美玉市行財政改革実施計画」に位置づけ、新たな財源の確保や維持管理に係る経費の削減を図るため、市の所有する財産のうち、利用見込みのない土地の譲渡及び貸付を進めています。民間から払下げや貸付の要望があった未利用地は、「小美玉市財務規則」や「小美玉市普通財産の売払い事務取扱要綱」等に基づき、譲渡や貸付を行っています。

また、「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度実施要綱」を定め、民間事業者の自由で創意工夫に富んだ提案を募集し、事業化に向けた検討を行う制度を導入しました。この制度により、令和7年度に旧上吉影小学校の利活用を決定しました。

公有地売払い状況

年度	件数	面積 (㎡)	価額 (円)
令和6年度	10件	1,897.55	6,519,312
令和5年度	2件	79.74	685,764
令和4年度	9件	1,353.30	6,111,364
令和3年度	13件	12,631.88	66,165,604
令和2年度	3件	528.72	2,685,490
令和元年度	10件	2,374.14	16,214,968
合計	37件	16,967.78	91,863,190

3. 課題

これまでの取組みに加えて、未利用財産の更なる積極的な利活用を推進するにあたって、3つの課題があります。

(1) 未利用財産の可視化

未利用地の適正な管理がなされておらず、保有している土地について、現状の利用状況を把握しきれていないことから、固定資産台帳や公有財産台帳の一元化及び精緻化^{せいじつか}を行うとともに、公有財産管理システムを活用し、未利用財産の可視化や情報整理を行う必要があります。

(2) 維持管理経費と職員負担の増加

未利用財産であっても、必要最低限の維持管理業務が生じ、維持管理のための経費や職員の業務負担がかかります。

(3) 解体費用の増加

「小美玉市公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の統廃合や集約化に伴い、利用計画がなく用途廃止した施設は、普通財産（未利用財産）となります。未利用財産の建物は維持管理経費や職員の業務負担がかかることから除却する方針ですが、解体費用の確保が困難であるため残置している建物もあります。

4. 未利用財産利活用の進め方

未利用財産利活用の進め方は、原則、以下のとおりとします。

(1) 検討の流れ

①民間事業者等による利活用の検討

未利用財産は、行政での利用が見込めない場合、民間事業者等による公益性がある利活用を検討します。また、学校跡地については、「小美玉市学校跡地利活用基本方針」を踏まえ、利活用を検討します。

②譲渡・貸付の検討

民間事業者等による公益性がある利活用について、民間事業者等の需要等を考慮し、譲渡又は貸付するか検討します。また、土地を貸付する場合は事業用定期借地権の設定を検討します。

③適正な対価・無償又は減額の検討

適正な対価での譲渡又は貸付の場合、不動産評価額鑑定等により、譲渡価額や貸付料を算出します。また、民間事業者等による利活用の公益性が非常に高い場合には、無償又は減額による譲渡・貸付とする場合もあります。

④選定方法の検討

公平性、公正性、透明性の確保のため、一般競争入札や民間提案制度等により、民間事業者等を公募します。また、「小美玉市普通財産の売払い事務取扱要綱」により随意契約とする場合があります。

⑤地域住民への説明

学校跡地等、特に住民の関心の高い未利用財産を民間事業者等が利活用する場合には、事業内容を鑑み、民間事業者等が中心となり地域住民への説明会を開催します。

⑥議会の議決

民間事業者等の決定後、予定価格 2,000 万円以上の不動産の売払い(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。)や、条例に定めのない無償又は減額による譲渡・貸付の場合、議決が必要です。

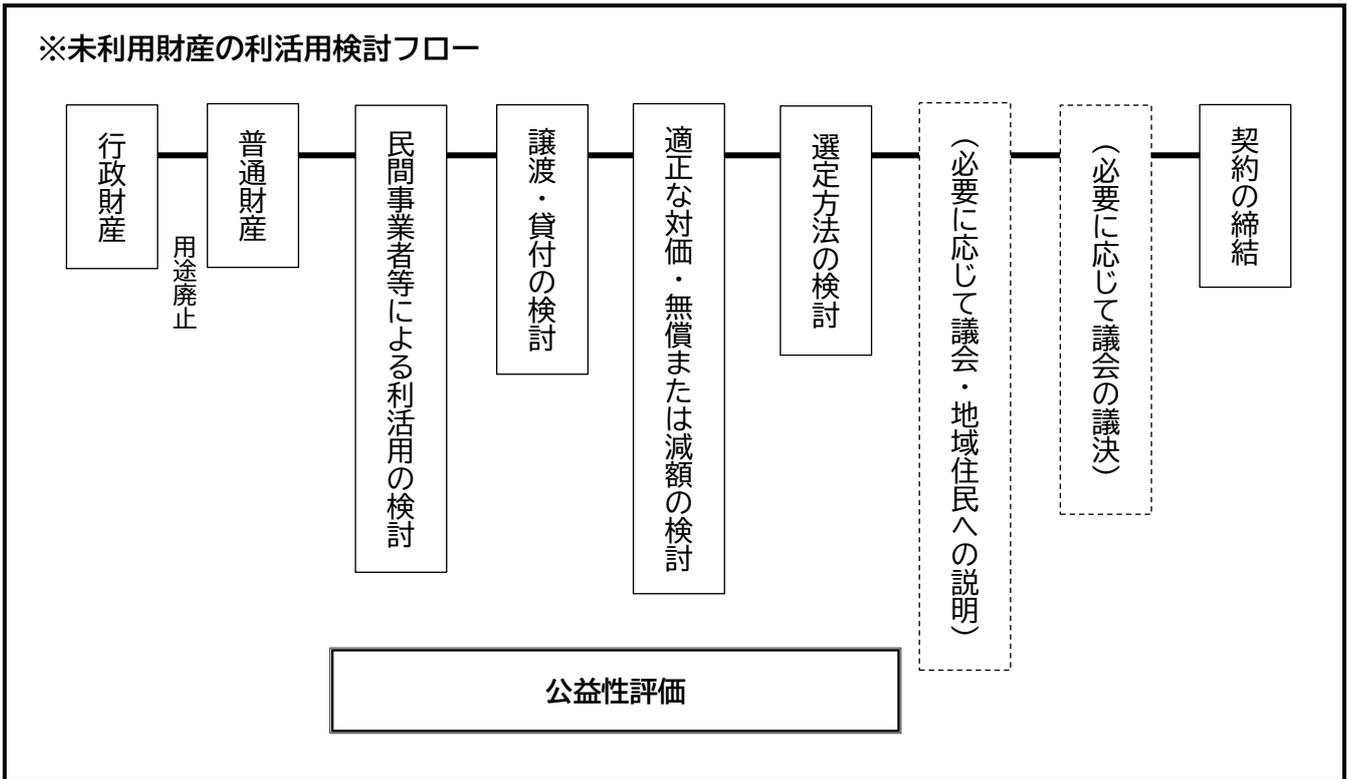
⑦契約の締結

民間事業者等と契約します。なお、土地の賃貸借契約において、事業用定期借地権を設定する場合は、公正証書の作成が必要です。

※事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号））とは・・・

事業用定期借地権とは、事業の用に供する建物の所有を目的とし、地主と借主の間で一定の契約期間を定め、契約期間終了時に更地にして返還することを条件に土地を賃貸借する制度です。民間事業者は、土地を購入する必要がないため、事業計画が立てやすいといったメリットがあります。市は、土地貸付料といった定期的な収入が入るとともに、更地にして返還されるため解体費用の削減につながります。

※未利用財産の利活用検討フロー



(2) 公益性評価基準

公有財産は市民の財産であることを踏まえ、5つの基準から多角的に公益性を評価します。

評価項目		内容例
重点項目	①市の施策への貢献度	<ul style="list-style-type: none"> 市政策実現・市政運営・将来的なまちづくりへの波及効果が期待できるか。 福祉・教育・文化など、行政目的と一致又は補完するか。 周辺施設・都市計画との整合性があり、まちづくりに資するか。
	②地域への貢献度	<ul style="list-style-type: none"> 定住人口、交流人口等の増加、地元産品の活用、地元企業との連携等、地域振興につながるか。 地元住民、団体、企業等との連携、福祉・教育・文化への寄与があるか 地域との交流や連携を大切にしているか。
	③雇用・経済波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 企業誘致や地元雇用の創出につながるか。 経済効果の波及的な活性化を期待できるか。
付加項目	④行政コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の解体費用・維持管理費・国庫返還金を軽減できるか。
基本項目	⑤地域課題への適応度	<ul style="list-style-type: none"> 治安、景観、空き地の不法投棄等の改善につながるか。 迷惑施設等、地域の住環境等に影響がないか。

【具体例】

ケース	公益性評価
A: NPO 法人による子育て支援施設	明確な地域貢献性があり公益性が高い
B: 地元企業が地域拠点施設を整備	雇用や交流の場の創出として公益性あり
C: 高値を提示したが用途が倉庫	地域景観・住環境に悪影響を与えるなら公益性に欠ける可能性あり

公益とは、不特定かつ多数の者の利益（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年法律第 49 号））、社会全体の利益を指しますが、一義的に定義することは非常に困難であり、時代や社会的、地域的背景等を総合的に勘案し、個別具体的に判断する必要があります。

公益性の判断については、一般的には地方公共団体の長に裁量権が認められており¹、住民等の意思が完全に一致することを必要とするものではありません。²公益性の程度、支出による具体的効果、財政に及ぼす影響等諸般の事情を考慮すべきものと解せられます。³住民全体の利益のためという趣旨に反するものではないと客観的に言えるかが重要です。

（3）財産規模別公益性の評価

財産規模に応じて、公益性の度合いを評価します。

学校跡地等の大規模財産は、特に地域住民の関心が非常に高い場所であり、より高い公益性が求められることから、公益性評価基準に則り、多角的に公益性が高く、広く住民の利益に資する民間事業者等の利活用に限定します。

その他の財産は、維持管理コストや実務上の合理性を考慮し、柔軟な処分を可能とし、公益性評価基準の基本項目である「地域課題への適応度」を基本条件とし、公益性の要件を緩和します。

（4）適正な対価・無償又は減額での譲渡・貸付条件

	譲渡・貸付条件
適正な対価	・公益性評価基準の基本項目である「地域課題への適応度」等、一定の公益性・透明性があること。
無償又は減額	・「条例」又は「議会の議決」によること。 ・「議会の議決」の場合は、「公益上の必要性」が求められるため、公益性評価基準の重点項目を含んだ多角的な公益性評価が高く、客観的根拠があること。

¹最高判平成 17 年 10 月 28 日、最高判平成 17 年 11 月 10 日、最高判平成 18 年 1 月 19 日

²札幌高判平成 9 年 5 月 7 日

³釧路地判平成 10 年 2 月 17 日

①適正な対価での譲渡・貸付

地方自治法第 238 条の 5 より、「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与…することができる。」と定められています。また、地方自治法第 237 条第 2 項で「…普通地方公共団体の財産は、…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。」と定められており、適正な対価であれば、譲渡・貸付を認められています。

また、無償又は減額での譲渡・貸付とは異なり、適正な対価であれば、財産減少に対する市民への損害はないため、高い公益性は求められておりませんが、公益性評価基準の基本項目である「地域課題への適応度」等、一定の公益性・透明性の確保が必要です。

②無償又は減額での譲渡・貸付

地方自治法第 237 条第 2 項より、「条例」又は「議会の議決」による場合であれば、無償若しくは減額での譲渡・貸付は可能です。

「条例」は、小美玉市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成 18 年小美玉市条例第 61 号）に基づき、主に「他の地方公共団体その他公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する」場合に、議決を得ずに無償または減額での譲渡・貸付が可能としています。

「議会の議決」は、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号に基づくものですが、議決があれば無制限に認められるわけではなく、普通財産の無償又は減額での譲渡・貸付は地方自治法 232 条の 2 が規定する「寄附又は補助」にもあたるため、「公益上の必要性」という要件が求められます。⁴

無償又は減額での譲渡・貸付は、特例的処分として多角的かつ高度な公益性が求められます。無償譲渡は、地方公共団体が保有する住民共有の資産を無償で他者に移す行為になり、適正な対価がない以上、「金銭に代えられないほどの公益性」が求められるため、公益性評価基準の重点項目を含んだ多角的な公益性評価が高く、客観的根拠があることが求められます。

※普通財産を無償で譲渡することの可否（昭和 38 年 10 月 30 日自治丁行発 68）。

当該地方公共団体の財産の無償譲渡等に関する条例に反さず又は議会の議決を経ている限り適法です。なお、普通財産及び物品の譲与、減額譲渡、無償貸付又は減額貸付は、公用若しくは公共用その他の公益上の必要に基づく場合又は当該普通財産若しくは物品を寄附者など特別の関係にある者にこれを行う場合等に限ることとする必要があります

⁴ 最高判平成 23 年 1 月 14 日

(5) 選定方法

選定方法は、原則、一般競争入札とします。ただし、学校跡地等、特に住民の関心が高い場合は、より高い公益性が求められることから民間提案制度を活用します。

選定方法	内 容	備考
一般競争入札（条件付き） 官公庁オークション	・公益性評価基準の基本項目である「地域課題への適応度」や転売禁止などの条件を付した価格競争	価格重視
民間提案制度	・民間事業者等の自由で創意工夫に富んだアイデアやノウハウにより公有財産を利活用する提案を募集 ・転売禁止などの条件を付すとともに、事業の継続性や民間事業者等の経営状態等の「事業遂行体制及び信頼性」、「提案内容の実現性」等を審査基準として設定	計画重視

※ただし、以下のいずれかに該当する土地を譲渡する場合は随意契約できる。

「小美玉市普通財産の売払い事務取扱要綱（平成 20 年小美玉市告示第 228 号）」

- ①市の事業用地の提供者に対する代替地
- ②面積が狭小又は不整形地等で隣接者が利用する以外に単独での利用が困難な土地
- ③借地権、地上権等が付着している土地
- ④一般競争入札を実施した結果、落札者が決定しない土地

(6) 留意事項

譲渡等で必要になる事務手続き等は下記のとおりとなります。なお、あくまで一例であり、個別財産ごとに留意事項は異なります。

土地	都市計画による用途区分 測量（分筆・必要に応じて境界復元） 不動産登記（分筆・地目変更・所有権移転） 支障物（上下水道・電柱・電線等埋設物） 国庫返還金（補助金） 開発行為 埋蔵文化財包蔵地
建物	不動産登記（表題・所有権保存・所有権移転・滅失） 固定資産税評価 国庫返還金（補助金） 公共施設等適正管理推進事業債 避難所

(7) 検討体制

未利用財産の利活用については、様々な観点から総合的に判断するため、「小美玉市公有財産取得管理処分審査会」で審議の上、市長が決定するものとします。必要に応じて庁内でワーキンググループを設置し検討します。