
公共施設マネジメントプログラム 用途廃止施設の「活用・処分」取組方針

令和5年6月26日 決定
村上市行財政改革推進本部

現在、市では公共施設マネジメントプログラムの取組を進めているところです。

今般定める取組方針は、建物（ハード）に着目した効果、効率的な活用・処分の方策を指針としてまとめ、庁内で共有することにより、市有財産を有効活用することを目的としています。

「事務の流れ」と「資料編」で構成されており、これまでの運用を踏襲しつつ、「見える化」したもので、優先度や手順をフロー化してあります。

今後、この取組方針の考え方に基づいて用途廃止施設を「活用・処分」して行政改革大綱2022にある「遊休地・未利用財産の売却、貸付け」につなげ、行財政改革を進めていこうとするものです。

◆ 用途廃止施設の「活用・処分」取組方針

1 基本的事項

用途廃止後、市が直接再利用する必要がない建物は、積極的に民間へ開放（譲渡・貸付け）して有効活用を図る

Point 1

▼ 市が他の行政目的で公用又は公共用に利用しようとする場合の留意事項

- 用途廃止した施設を再利用することが目的化していないか。真に必要な施策か…**必要性**
- 事業効果に対して初期費用（イニシャルコスト）と維持費（ランニングコスト）は適正規模か…**費用対効果**

Point 2

▼ 譲渡するメリット

- 民間に開放することにより、建物の有効活用につながる（そこで行う事業が直接的又は間接的に市民サービスにつながる可能性がある）。
- その建物の維持管理コスト（人的コスト含む。）が不要となる。
- 将来の解体費用が不要となる。
- 財産収入（売却益）が見込まれる。
- 税金（固定資産税他）が見込まれる。

Point 3

▼ 貸付けよりも譲渡を優先に検討する理由

- 貸付けの場合は、光熱水費等の平時の維持費は借主が負担するとしても、大規模改修その他の費用は市が負担する必要が生ずる。
- 貸付けの場合は、建物を維持するための事務（人的コスト）が継続する。
- 貸付けの場合は、将来の解体費用が市の負担となる。
- 貸付けの場合は、構造変更は原状回復が条件となり、借主の自由度が制限される。

Point 4

▼ 補助金及び起債の処分制限期間内であっても譲渡又は貸付けを検討する

- 包括承認の適否を確認する。
- 包括承認を受けられない場合であっても、譲渡又は貸付けを検討する。
- 補助金返還及び繰上償還がある場合は、その額の大小と民間開放のメリットを比較して総合的に判断する。

Point 5

▼ 民間への開放（譲渡・貸付け）の可能性がある建物は、次の視点から方針を決定

- 再利用の用途が市の施策に与える効果（**効果**）
- 譲渡又は貸付け以後の管理コスト（**効率**）
- 譲渡又は貸付けの際の収入と負担（**コスト**）
- 再利用を希望する相手方が複数見込まれる場合の相手方の決定方法（**公平性**）

2 活用・処分の優先順位

- 用途廃止施設は、次の①から⑦までの順に、活用・処分の方法を検討する。ただし、企業誘致などの施策上の判断により、これらによらず方針決定することも当然あり得るものです。



- ! 予定価格2,000万円以上の不動産の売払いは、議会の議決を要す（土地にあつては、1件5,000㎡以上のものに限る。）。
- ! 減額又は無償の譲渡又は貸付け（④⑦）は、条例で定める場合を除き、議会の議決を要する。いうまでもなく、説明できる合理的な理由が必要

3 他の行政目的で活用

- まだ使える施設は、他の行政目的で活用することが一番の有効活用策といえます。ただし、再利用することが目的化されていないか、管理コストは適正かなど、その施策の必要性和費用対効果から市が維持し続ける必要があるかを見極めた上で、方針を定めるものとします。
- 行政目的で使う見込み（施策）がないにもかかわらず、行政財産として管理（コストを負担）し続けること、施設の全部を行政財産の目的外使用許可で特定のものに貸し付けることは好ましくありません。

4 民間開放による有効活用

(1) 検討対象

今後用途廃止となるものに限らず、すでに用途廃止した施設も含めて有効活用を検討することとします。

(2) 公表・市場調査

民間で活用希望があると見込まれる施設は、市が譲渡の方針であることをホームページで公表して市場調査を行い、売却の可能性を調査することとします。場合によっては、現地に看板を立ててPRすることも有効な手段となります。

公表した結果、購入意思の申出があった施設は、必要に応じて行う不動産鑑定などにより適正対価を設定し、売却手続に進みます。

(3) 民間開放の相手方の決定

民間への譲渡又は貸付けは、一般競争入札（公募）を原則とします。

公募によらず、特定の相手方に譲渡又は貸付けを行う随意契約は、企業誘致、公共・公益事業に供する等の市の施策上特に必要な理由がある場合などの限定的な扱いとします。〔村上市普通財産売却処分要綱第3条ただし書〕

(4) 補助金返還の有無

民間への譲渡又は貸付けは、建設時の補助金等の処分制限を理由に検討をストップすることなく進める必要があります。補助金等の返還が生じたとしても譲渡又は貸付けをすることは、十分考えられます。

補助金等の処分制限がある場合、施設所管課は包括承認の条件、返還額等を明らかにする必要があります。その上で、返還額等と譲渡又は貸付けした場合の市のメリットを比較検討して最終的な方針を定めるものとします。

5 適正対価の設定方法

- 譲渡又は貸付けの適正対価は、以下により財政課が設定する。

譲渡の場合

- 建物又は土地を譲渡しようとする場合は、必要に応じて不動産鑑定評価を行い、市場価格を調査した上で、売払価格又は予定価格を設定する。

【村上市普通財産売却処分事務要綱】

(価額の決定方法)

第4条 **売払価額又は予定価格は**、土地の特性を勘案した上で、固定資産税評価、不動産鑑定士による鑑定評価、地価公示、地価調査価格から比準した評価等により、**適正に算出した価格とする。**

貸付けの場合

- 村上市普通財産貸付事務取扱要領第2条の規定に基づき、貸付料を設定する。

【村上市普通財産貸付事務取扱要領】

(貸付料)

第2条 **土地の貸付料の年額は**、次のとおりとする。

(1) 建物の敷地又はこれに類するもの

ア 貸付期間が1月未満の場合 $\text{財産台帳評価額} \times 5 / 100 \times 1.1 \times 1 / 12 = \text{月額}$

イ ア以外の場合 $\text{財産台帳評価額} \times 5 / 100 = \text{年額}$

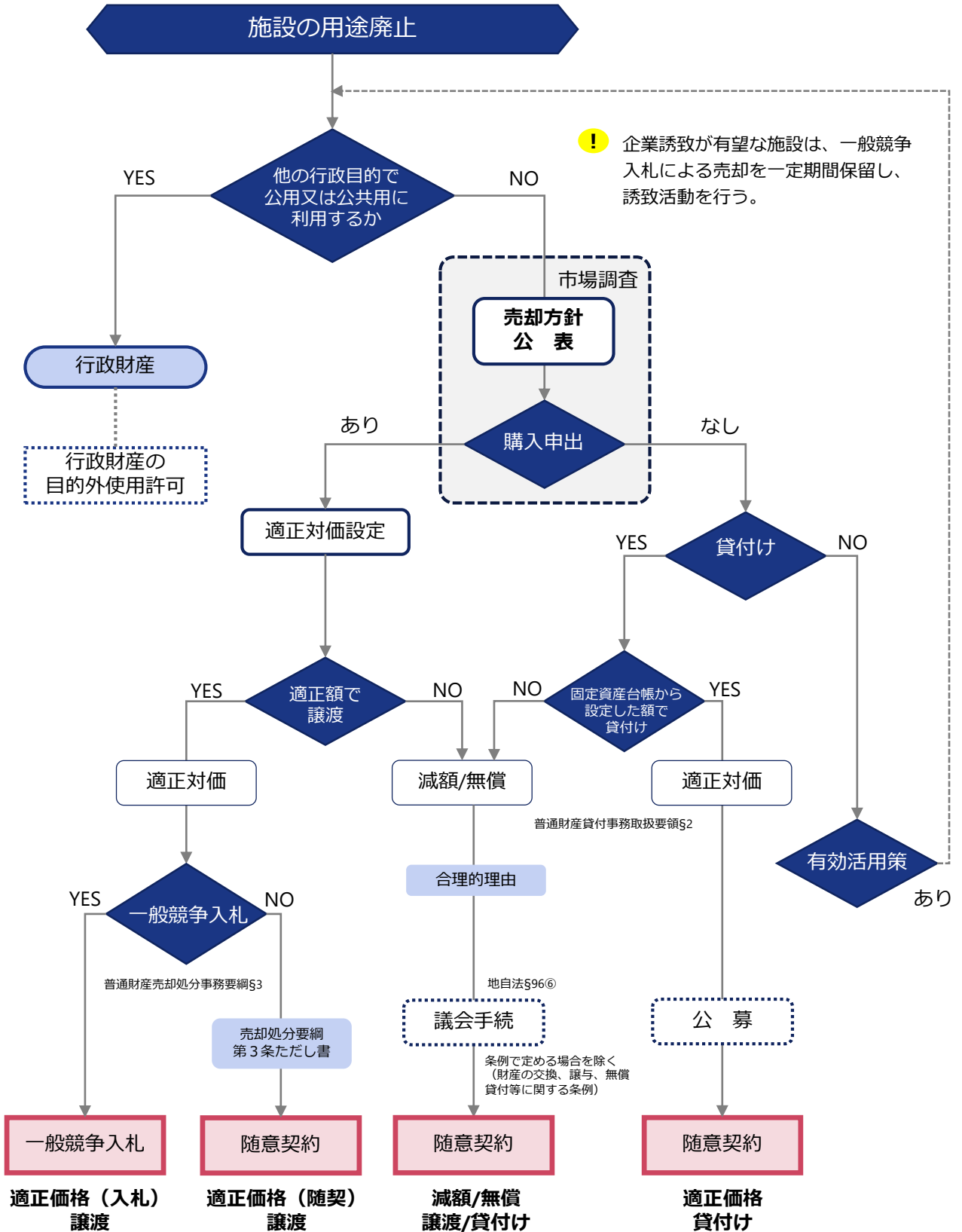
(2) 電柱、広告物、架空線、地下埋設管又はこれに類するもの 電気通信事業法施行令（昭和60年政令第75号。以下「令」という。）及び村上市行政財産使用料徴収条例（平成20年村上市条例第63号）を準用するものとする。

2 **建物の貸付料の年額は**、次のとおりとする。

(財産台帳評価額 $\times 5 / 100 +$ 土地の貸付料の年額（借地については、市が負担している地代相当額）) $\times 1.1 = \text{年額}$

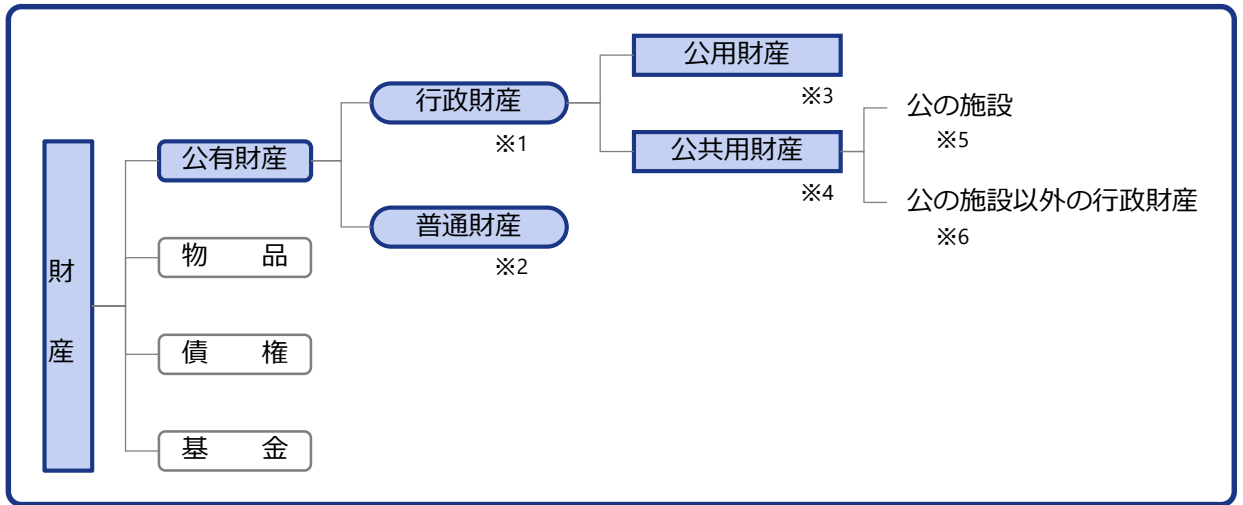
3 貸付期間が1年に満たないもの又は1年未満の端数を生じたときは、その貸付料は月割計算とし、1月に満たないものは1月とする。

6 活用・処分検討フロー



◆ 資料編

資-1 財産の区分



▼ 行政財産 (※1)

普通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

▼ 普通財産 (※2)

行政財産以外の一の公有財産

普通財産は、行政財産のように行政執行の物的手段としてその目的の達成のために直接利用されるべきものではなく、その経済的価値を保全発揮することにより、間接的に地方公共団体の行政に貢献せしめるもの。したがって、普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

▼ 公用財産 (※3)

地方公共団体がその事務又は事業等を行うため直接使用することを本来の目的とする行政財産（庁舎、倉庫、遺跡調査室、共同調理場など）

▼ 公共用財産 (※4)

一般に住民の一般的な共同の利用に供することを本来の目的とする行政財産をいう。すなわち、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産をいうのであり、公の施設を構成する物的要素である場合が多く、例えば、学校、公園、図書館などの公の施設を組成する財産である敷地、建物等の財産面に着目したものとすることができる。

▼ 公の施設 (※5)

住民の福祉を増進する目的をもって住民の利用に供するため地方公共団体が設ける施設。公の施設というためには、次の要件を全て満たす必要がある。

- ① 「住民」の利用に供するための施設であること。
- ② 「住民の福祉」を増進する目的を有していること。
- ③ 「当該地方公共団体」の住民の利用に供するものであること。広く国民の利用に供するための施設であっても、住民の利用に供しないものは公の施設ではない。
- ④ 「物的施設」を中心とするものであること。
- ⑤ 普通地方公共団体が設ける施設であること。

▼ 公の施設以外の行政財産 (※6)

公共用財産のうち公の施設以外のもの（公衆トイレ、山小屋、道路など）

◆ 資料編

資-2 議会の議決に付すべき財産の処分

【地方自治法】

第96条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

(1)~(7) 略

(8) 前2号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。

【村上市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】

(議会の議決に付すべき財産の取得又は処分)

第3条 地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、**議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格2,000万円以上の不動産**(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。)若しくは動産の買入れ若しくは売払い又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは**売払いとする。**

▼ 議決に付すべき財産の処分

予定価格2,000万円以上の不動産の売払いは、議会の議決を要す。ただし、土地については、1件5,000㎡以上のものに限る。

資-3 財産の管理及び処分

【地方自治法】

(財産の管理及び処分)

第237条 (略)

2 第238条の4第1項の規定の適用^{※7}がある場合を除き、**普通地方公共団体の財産は、条例^{※8}又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価^{※9}なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。**

3 (略)

▼ 第238条の4第1項の規定の適用 (※7)

§238の4②~④の規定により、行政財産を、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定すること。

▼ 条例 (※8)

村上市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成20年条例第67号）

▼ 適正な対価 (※9)

通常は、当該財産が有する市場価格（時価）をいう。譲渡方針が固まった施設は、必要に応じて不動産鑑定評価を行い、市場価格を調査した額をもって適正な対価とする。

◆ 資料編

資-4 条例で定める無償又は減額の譲渡又は貸付け

【村上市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例】

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを譲与し、又は時価より低い価額で譲渡することができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体^{※10}において、公用^{※12}若しくは公共用^{※13}又は公益事業^{※14}の用に供するため、当該地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。

(2)~(4) (略)

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体^{※11}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とき。

(2) (略)

▶ 条例で定める議決を必要としない無償又は減額の譲渡又は貸付け

	公共団体	公共的団体	その他	用途
譲渡 (無償・減額)	○	×	×	公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する
貸付け (無償・減額)	○	○	×	公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する

▼ 公共団体 (※10)

地方公共団体のほか公共組合（土地改良区、土地区画整理組合、健康保険組合、水害予防組合等）、営造物法人（各種の公社、公団、事業団等）、独立行政法人

▼ 公共的団体 (※11)

産業経済団体（農業協同組合、森林組合、水産業協同組合、生活協同組合、商工会議所など）、厚生社会事業団体（養老院、育児院、赤十字社、司法保護など）、文化事業団体（青年団、婦人会、教育会、体育会など）、町内会などの公共的な活動を営むものはすべて含まれ、法人であるか否かを問わない。

▼ 公用に供するとき (※12)

当該団体はその事務又は事業を行うため直接供する場合

▼ 公共用に供するとき (※13)

住民の一般的共同使用のために供する場合

▼ 公益事業の用に供するとき (※14)

運輸事業、水道・電気又は供給の事業、医療又は公衆衛生の事業等公益事業の用に供する場合

資-5 普通財産の売却処分の方法

【村上市普通財産売却処分事務要綱】

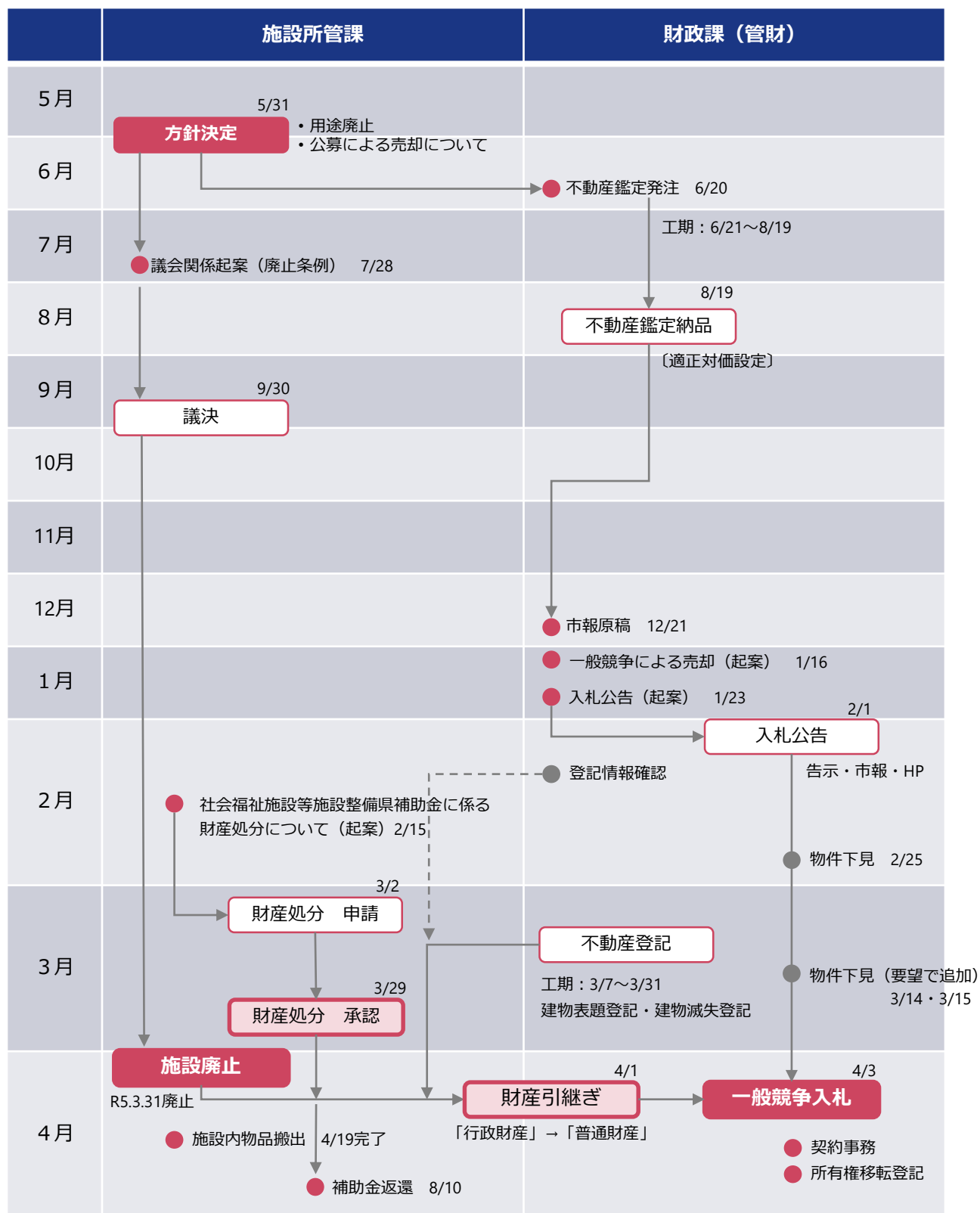
(売却処分の方法)

第3条 売却処分は、一般競争入札（以下「入札」という。）の方法により行うものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約により行うことができるものとする。

- (1) 国、他の地方公共団体、公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 公共事業、公共用に用地を提供した者に、その用地の代替地として売払うとき。
- (3) 市長が特に必要と認める場合で、企業等への誘致その他の市の施策として特定の相手に売払うとき。
- (4) 寄附を受けた不動産をその寄附者（相続人その他包括継承者を含む。）に売払うとき。
- (5) 貸付けを5年以上継続している市有地等を当該借受人に対して売払うとき。
- (6) 無道路地、袋地、不整形地、狭小地その他単独利用が困難な土地で、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地所有者に売払うとき。
- (7) 法定外公共物の用途が廃止されて普通財産となった市有地を、当該用途廃止申請者へ売払うとき。
- (8) 入札の申込者が1件で入札が成り立たない場合、その申込者へ予定価格以上により売払うとき。
- (9) 市が入札の申込みが無かった物件について先着申込みで売却の公告をしたとき。
- (10) 市が公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会へ市有地売却の媒介依頼をしている物件について売払うとき。
- (11) その他市長が必要と認めるとき。

◆ 資料編（参考事例） ～行政財産が普通財産として処分されるまでの内容～

- 施設名：神林いこいの家（介護高齢課）
 - 処分までに要した日数 308日間（実働日数158日間）



- ※ 処分（売却契約日）は、原則、補助金に係る財産処分の承認後でなければならない。また、承認まで長期に及ぶこともあり得るので、県担当者と事前調整の上、余裕を持った工程で進めること。
- ※ 財産の引継ぎに当たり、財政課との協議により、施設所管課が登記情報を確認して所要の登記手続を行うこと。