

公有財産

利活用

基本方針

目次

1	公有財産利活用基本方針策定の目的.....	1
2	公有財産・未利用公有財産の定義とその課題.....	2
	(1) 公有財産の定義	2
	(2) 未利用財産の定義	3
	(3) 公有財産の現状と課題	3
3	未利用財産利活用等の基本的な考え方	5
	(1) 基本的な考え方	5
	(2) 利活用の流れ.....	6
4	未利用財産利活用の具体的な方法	9
	(1) 資産の保有継続	9
	(2) 売却処分	9
	(3) 貸付による活用	12
	(4) 無償譲渡	12
	(5) 登記	13

1 公有財産利活用基本方針策定の目的

(1) 策定の目的

当町では、「洞爺湖町公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設の統合・廃止・規模縮小と適正な維持管理を進めているところです。

前述の計画にもあるように、生産年齢人口の減少による税収の減少や高齢者の増加による社会保障経費の増加などにより、財政の見通しは厳しい状況であり、保有する全ての公共施設の数と規模をそのまま維持管理し、更新していくことは困難です。

未利用となっている公共施設や土地を含む公有財産の維持管理費用を縮減するため、有効活用又は処分することは、行財政改革の推進ひいては持続可能な住民サービスを実現する上で、当町の重要な課題となっています。

本方針は、未利用となっている公有財産の売却や貸付等を、公正かつ適切に推進するため、町の施策等を基に事務の流れを明確にすることを目的としています。

2 公有財産・未利用公有財産の定義とその課題

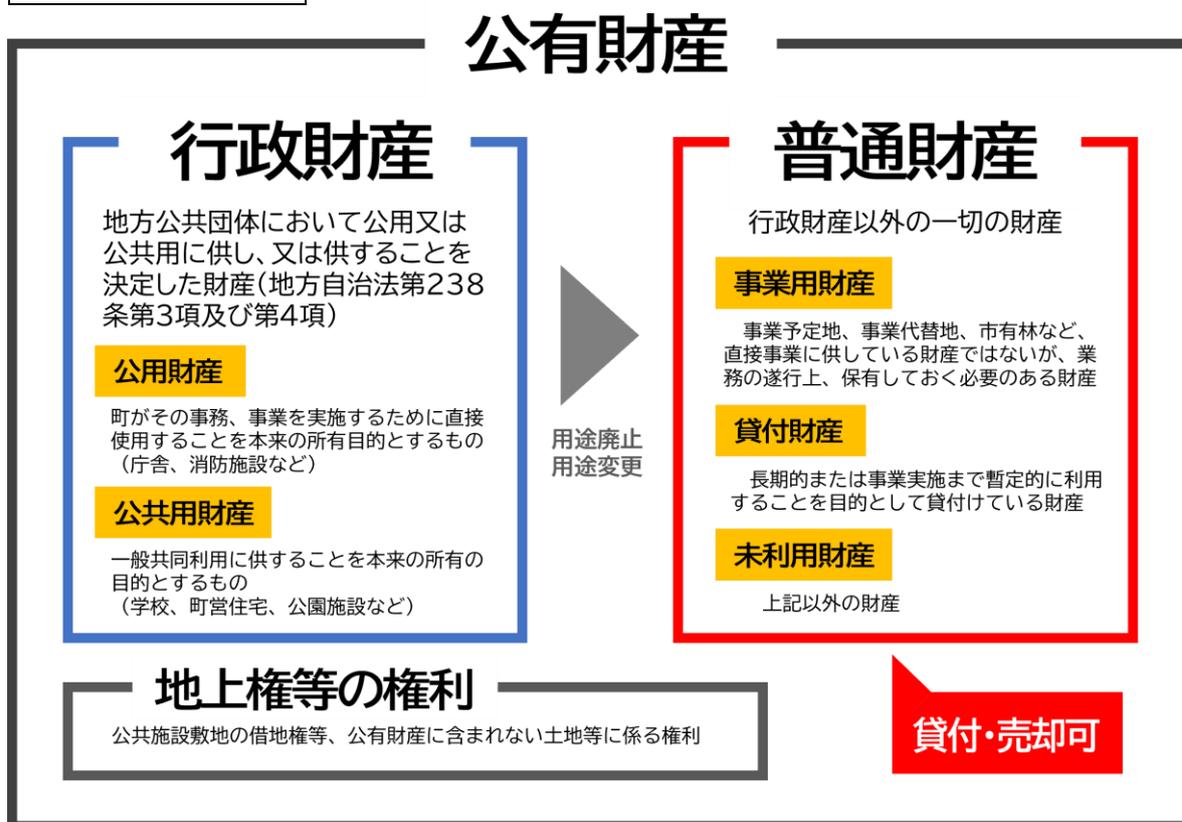
(1) 公有財産の定義

公（町）が所有する財産については、「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ています。

また、当町では、「洞爺湖町公有財産管理規則第2条」の規定により、行政財産をその区分に応じ公用財産と公共用財産に分類しています。

普通財産は行政財産以外の一切の財産であり、当町が所有する普通財産としては、宅地、山林及び雑種地といった土地、用途廃止した公共施設の土地や建物などが該当します。

図1. 公有財産の定義



(2) 未利用財産の定義

上記の「図1. 公有財産の定義」にある「未利用財産」は次のとおりとします。

- ① 普通財産のうち、現に利用されていない土地・建物
- ② 行政財産のうち、用途廃止が決定又は予定されている土地・建物
- ③ 行政財産のうち、利用が見込まれない土地・建物
- ④ 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

(3) 公有財産の現状と課題

当町が利用していない未利用財産には、旧虻田町・旧洞爺村から引継がれた今後とも利用計画の無い土地や、施設の廃止等により行政目的を喪失したまま利用されていない建物等があります。

また、過去に利用計画もないまま寄贈により取得した土地など、初めから所有する目的がない未利用財産も一部存在します。

一層厳しさを増す町の財政状況のもと、未利用財産を単に町の財産として保有し、遊休化させるのではなく、国や他の地方公共団体のほか、公益団体、公共的団体又は民間などを含めた積極的な利活用を進める必要があります。

今後、こうした未利用財産の維持管理や利活用していく上で、次のような課題を整理しておく必要があります。

① 未利用財産の維持管理経費の増加

施設の老朽化等による用途廃止等で未利用財産が増加する中で、維持管理経費も増大しており、その軽減を図ることが課題となっています。

未利用財産であっても建物共済保険料が必要であることに加えて、草刈りなど周辺環境保全のための維持管理経費又は建物等の経年劣化に伴う修繕経費等のライフサイクルコストが年々増加しています。

② 未利用の建物の整理

用途が廃止され、耐用年数を超え老朽化している未利用の建物は、周囲への安全確保や環境保全の面からも解体処分する方向としています。しかし、厳しい財

政状況の下では、その解体経費の予算措置が困難であり、緊急性のある建物から順次解体していますが、そのまま保有している建物もあります。

こうした状況を改善していくためにも、今後は、解体経費縮減のため、建物と土地一体的に売却が見込める場合は、売却価格から建物解体費相当額を控除するなど、柔軟に売却価格を決定することも検討します。

③ 民間需要に応じた売却価格の設定

財産の売却価格は、「洞爺湖町普通財産売払い事務取扱要綱第4条」に基づき、近傍地の土地取引事例価格、不動産鑑定評価、固定資産評価額をもとに決定することとしています。

しかし、土地の売却に当たっては、土地の境界が未確定の場合、事前に建物や残存工作物等の解体撤去が必要な場合、相当の経費と期間が必要となる場合があります。

また、建物売却では、建物が残存価格を有していても、その立地条件や建物用途など個別条件によっては、民間需要が無い場合もあります。

さらに、国・道補助金や町債により整備した施設を処分する場合は、財産処分の制限や町債償還期限にも留意する必要があるため、補助金返還額、町債の繰上償還額等を確認するなど、費用対効果を精査した上で検討していくことが必要となります。

上記のような状況があることから、売却価格の決定に当たっては、民間需要や、財産の個別要因を総合的に判断し、価格を決定していくことが必要となっています。

3 未利用財産利活用等の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

用途廃止後、町が直接再利用する必要がない財産は、積極的に民間へ開放（譲渡・貸付）して有効活用を図ります。

また、未利用財産の処分を進めることで、歳入の確保及び維持管理費用の縮減を図ります。

公有財産の利活用を進めるため、次の基本原則を定めます。

① 計画的な財産取得

新たに財産を取得する際は、長期的な視野に立ち、計画的に行います。

② 利活用方法の事前検討と処分の公表

行政目的がなくなって用途廃止しようとする財産は、廃止の前の段階から利活用の方策を検討して、財産が遊休化しないよう取り組みます。

また、情報は積極的に公表し、民間利活用の拡大を図ります。

③ 未利用財産の積極的な処分

積極的な未利用財産の処分を進め歳入の確保及び維持管理費用の縮減を図ります。

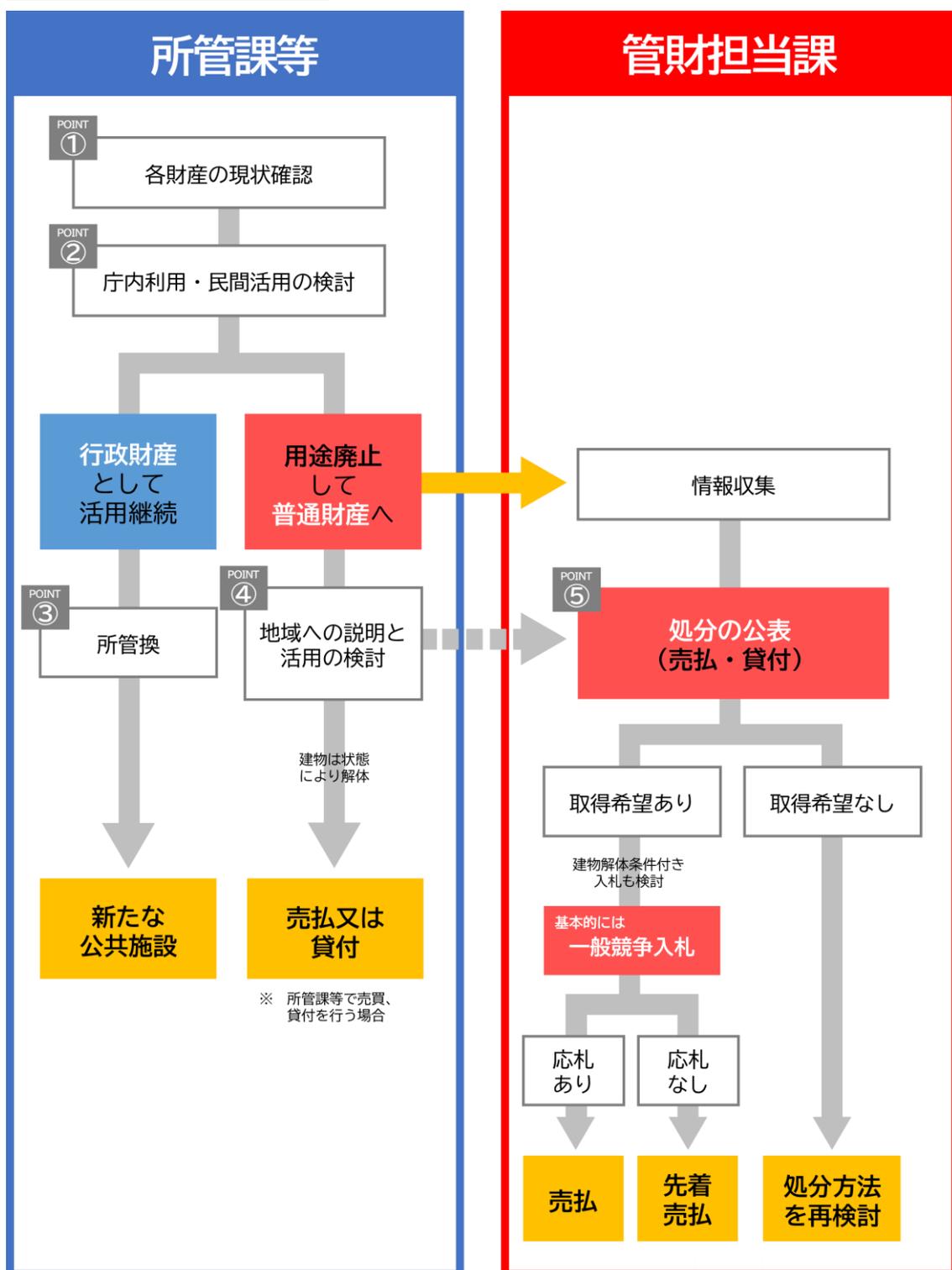
建物の老朽化が著しく、利活用や建物付土地として売却が困難な場合は、安全面から除却を進め、競争入札等を含めた多様な手法を検討して積極的に処分を進めます。

④ 脱炭素化の推進

公共施設の設備の高効率化や太陽光発電などの再生可能エネルギー設備の導入による省エネルギー化を図ります。

(2) 利活用の流れ

図2. 利活用の流れ (基本)



① 各財産の現状確認 ————— **POINT①**

所管課等において公有財産の行政目的が無くなったときは、現状確認により状態を把握した上、政策効果等のプラス面と保有に伴うコストや処分にかかる費用などのマイナス面を整理することで利活用の方向を検討します。

② 庁内利用・民間活用の検討 ————— **POINT②**

所管課等は、利活用を進めようとする公有財産について、庁内の需要を調査・把握し、新たな公共施設として再利用する可能性の有無を十分に検討します。

将来に渡り公共施設として利活用の見通しがない場合は用途廃止したうえ普通財産として管財担当課へ引継ぎます。

③ 課題解決

公有財産に個別課題がある場合は、主体的に解決方法を模索したうえ、管財担当課と連携して解決に取り組みます。（以下、例）

権利、境界及び占拠等の紛争	不法投棄、土壌汚染等
補助金施設の補助金返還	関連する計画の変更等

④ 所管換 ————— **POINT③**

庁内利用を検討した結果、新たな公共施設として利活用することとなる公有財産は所管課等から施設を所掌する担当課等へ所管換を行います。

⑤ 地域への説明と活用の検討 ————— **POINT④**

各地域において民間による利活用の可能性が認められる普通財産は、所管課等が住民説明会を開催するなどしてコンセンサスを取り、売払又は貸付による処分を進めます。

なお、自治会等や公共的団体等により公共・公益の用に利用が予定される場合には、民間等に優先し、売払又は貸付けるものとします。

処分に当たっては売払を優先とし貸付に伴う改修費等の財政支出を可能な限り低減するよう努めます。

⑥ 処分の公表（売払・貸付） ————— POINT⑤

管財担当課は、民間による利活用の可能性が見込まれる財産について、ホームページへの公開などによる市場調査を行うほか、民間提案の募集を検討します。

ただし老朽化が著しい建物は、安全のため迅速な手続きを優先し、あらかじめ対象としないことができるものとします。

4 未利用財産利活用の具体的な方法

未利用財産の特性に応じた判断基準を明確にするとともに、将来的なまちづくりにかかる政策的な視点をもって様々な方法（手法）によって利活用を推進します。

なお、処分の決定又は変更があった公有財産については、町のホームページに掲載するなどの方法によって公表することとします。

(1) 資産の保有継続

未利用財産のうち、次のいずれかに該当するものは継続保有することとし、当面利用予定のない財産については、貸付けによる有効活用を図ることとします。

① 事業用地として保有する土地

公共施設の移転改築など、新たな事業用地として利用可能な一定規模以上の財産（候補地含む）。

② 補助金等を活用して建築した施設

国・道補助金や町債により整備した施設。

ただし、財産処分の制限や町債償還期限、補助金返還額、町債の繰上償還額等を確認するなど、費用対効果を精査した上で保有するかどうか判断することとします。

(2) 売却処分

当町が保有する財産の中には、これまで使用されてきた経緯や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもあります。

財産の売却は、原則として一般競争入札としますが、その他にも多様な売却方法を用い、財産の実状に応じて最適な売却方法を選択します。

① 一般競争入札

売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者に売却する方法であり、基本となる方法です。

② 制限付一般競争入札

入札参加に必要な資格を定め、入札価格の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者に売却する方法です。

周辺地域のまちづくりへの影響等を考慮し、対象土地の土地利用に関し用途の制限を設ける必要がある場合や建物の解体条件を付す場合などに実施します。

③ 価格競争型プロポーザル方式

売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で、売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者に売却する方法（二段階定方式）又は売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法（総合評価方式）があります。

売却価格の多寡のみでなく、事業内容についても評価し、選定に反映する必要がある場合に実施します。

ただし、価格競争型（総合評価方式を含む）の際は最低売却価格の設定を原則とします。

④ 価格固定型プロポーザル方式

売却価格を固定したうえで、売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、最も優秀な提案を行った者に売却する方法です。

事業内容で選定する必要がある場合に実施します。

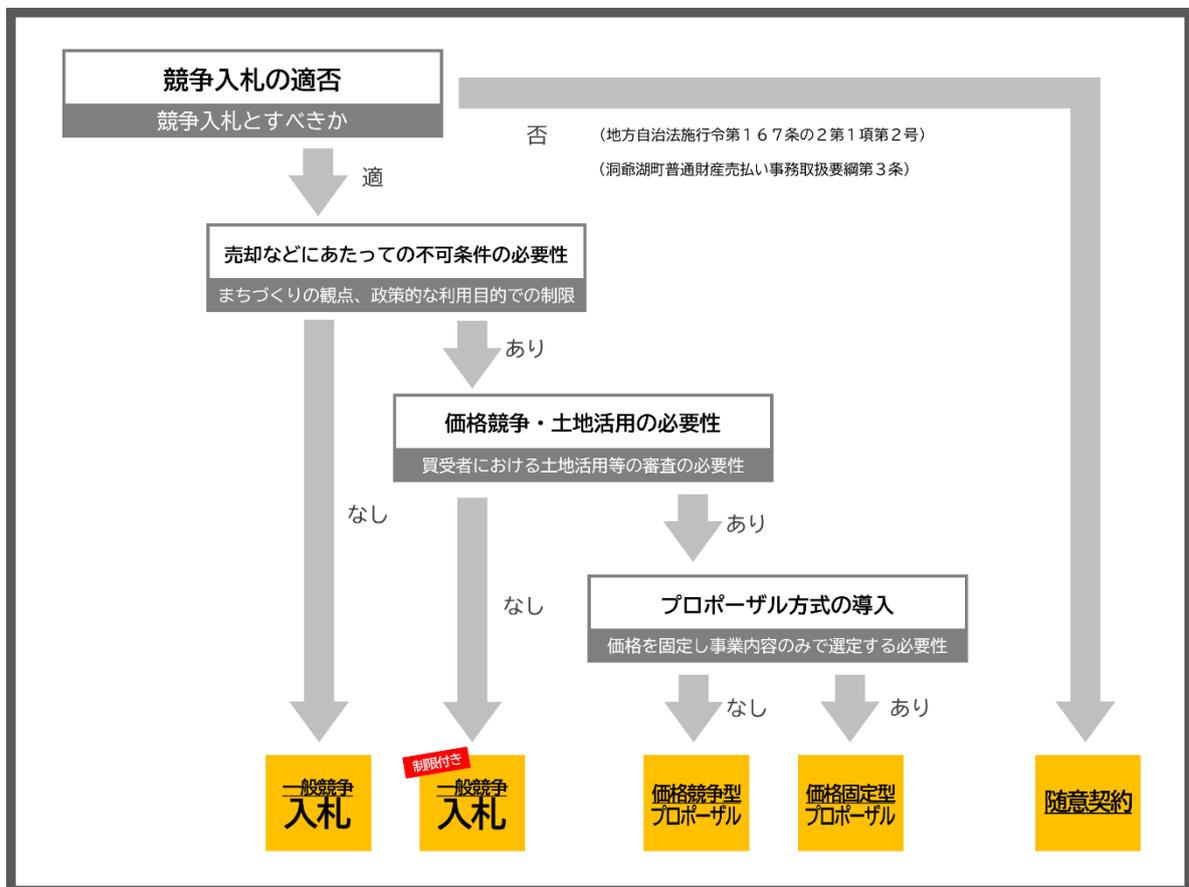
⑤ 随意契約

公共的な利用や公共事業推進のため、特定の者に対して処分することが公の利益に資する場合があることなどから、「洞爺湖町普通財産売払い事務取扱要綱第3条」に基づき、次のいずれかの要件に該当する場合は随意契約により売却を行うことができるものとします。

- ア 国、地方公共団体又は公共的団体の事業の用に供するとき。
- イ 公共事業に係る代替地の用に供するとき。
- ウ 貸し付けしている普通財産について、当該普通財産の借受人に対して売却するとき。

- 工 袋地、不整形地又は面積が狭小な土地で、当該土地の隣接土地所有者以外の者が単独で利用することが困難な普通財産で、当該隣接土地所有者に売払うとき。
- オ 入札により落札者がいないとき。
- カ 普通財産の所在する地域の特性や景観等を考慮した場合、不特定多数の者の参加を求め、競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではないと認められるとき。

図3. 契約方式の判定フロー



(3) 貸付による活用

① 貸付けの対象財産と対象者

当面の間、利用予定のない財産及び売却が困難な財産については、貸付けにより有効活用を図るものとします。

また、貸付けにあたっては、政策的誘導若しくは民間提案の公募を行う必要があるかどうかの判断後、貸付対象財産を公表し、平等な申込みの機会を確保するとともに、公益性のある利用目的に限定せず、幅広く貸付けを行うものとします。

② 貸付料

普通財産の貸付料については、「洞爺湖町公有財産管理規則第46条」の規定により「洞爺湖町行政財産使用料条例第2条」を準用し、固定資産税評価額、取得価格、取得後の経過年数、耐用年数を考慮し、適正な価格によることとします。

行政財産の目的外使用許可による使用料については、「洞爺湖町行政財産使用料条例第2条」に規定された使用料等の額を徴収します。

また、行政財産の目的外使用許可によらない貸付料についても、行政財産の使用料等の額、普通財産の貸付料を参考に当該財産の貸付料を算定することとします。

(4) 無償譲渡

無償譲渡（譲与）とは、町が保有する財産を無償で他人に売り渡すことで、「民法第549条」の贈与に相当するものです。

町の「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」で定める場合以外は、議会の議決による場合でなければ無償譲渡することはできません。

無償譲渡を予定している公共施設は、売却処分する際の売却価格の算定額に基づき費用の比較を行うなど、町民への説明責任が果たせるよう手続を進めることとします。

(5) 登記

処分する財産の所有権移転登記については、原則一般競争入札により落札された財産については管財所管課で行います。

なお、申請に基づき処分される財産については、申請人の負担により行って頂きます。

5 適用期日

この基本方針は、令和7年1月1日から適用します。

令和6年12月 策定