

市有財産利活用基本方針

平成 21 年度

中津川市総務部契約管財課

1 策定の目的

中津川市では、厳しい経済状況にあっても、市民の皆さんの声に応えることができる持続可能で自立的な中津川市を築いていくことを目指し、より少ない人員と予算でよりよいサービスを提供することができる行財政改革を着実に進めるため、「ロードマップ2009～改革への工程表～」を平成21年10月に作成し、その中で施設の統廃合の検討、利用見込みのない土地の売却や借地料の見直しを進めるとともに、市有財産利活用基本方針を策定することとしました。

市有財産の利活用を図るうえにおいて、未利用財産の売却や貸付けにおける公平、公正で透明性を確保した処理が重要な課題となっていることから、本方針においては、市有財産の現状と課題を明確にし、その利活用や処分についての基本的な考え方を定め、市民共有の財産の適正な管理と、公平、公正で透明性のある利活用を推進することを目的とします。

2 現状と課題

1 現状

市町村合併により、本市の「行政財産」及び「普通財産」は、大幅に増加することとなり、条例等によりその用途が明確にされている「行政財産」は、所管の部署により適正に維持管理がなされているが、借地によるものも多く、その支出額も高額となっており、市の財政を圧迫しています。

また、「行政財産」以外の「普通財産」については、山林・原野から農地まで幅広くあり、併せて建築物も複数あり、全ての土地、建物について把握ができておらず、平成20年度から固定資産税データを基に台帳をシステム化し、利用財産、未利用財産の把握に努めています。

2 課題

(1) 行政財産

- ・行政目的の必要性、継続利用する場合の基準が必要。
- ・借地の買取りをする際の費用がかかる。
- ・普通財産との交換の検討が必要。
- ・借地料の見直しが必要。
- ・道水路内に存在する個人名義の土地（未登記地）の解消が必要。

(2) 普通財産

- ・将来利用計画（市総合計画等）との調整が必要。
- ・借地（行政財産用地）との交換基準（事業代替地を含む）が必要。
- ・売却財産の選定が必要。
- ・随意契約での売却価格設定基準が必要。
- ・山林等広大地にある一部の貸付地について、多額の調査・測量経費が掛かるため売却ができない。
- ・自治会等への無償貸付地が多く存在する。

(3) 共通

- ・全市財産台帳を早急に整備し、全ての財産を一元管理する必要がある。
- ・不要となった施設又は老朽施設の解体・撤去費用がかかる。
- ・財産の維持管理費等に経費が掛かっている。
- ・市有土地の境界確定が必要。

3 基本的な考え方

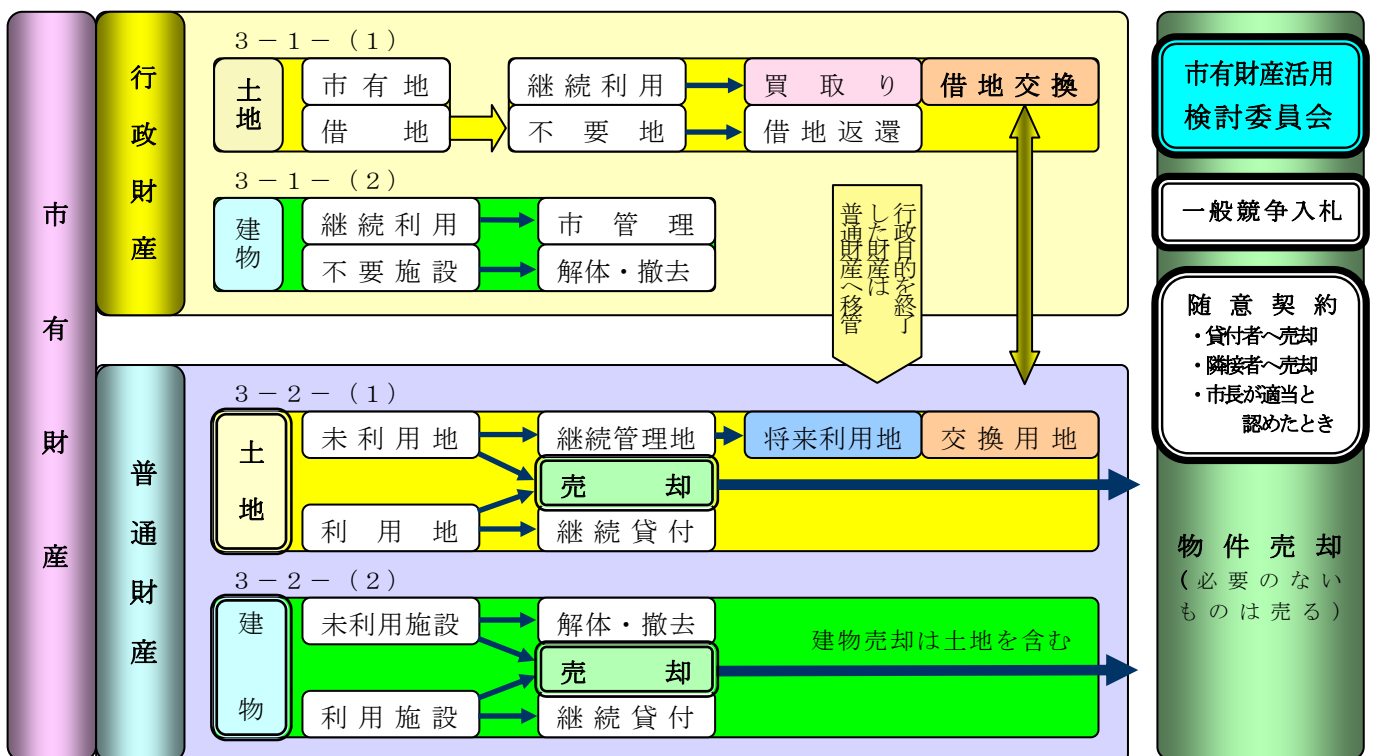
本市は、平成17年2月13日をもって、恵那郡北部6町村と長野県山口村を含む8市町村が合併したことにより、行政財産や普通財産も増加し、その管理費は膨大なものとなっています。

本市としては、不用な財産は所有せずスリムな自治体を目指すとともに、市民サービスの向上とニーズに対応するため、管理費等の不要な支出の抑制と適正な財源確保を目指し、市有財産活用検討委員会で市有財産の利活用について協議・検討し、市総合計画におけるリニア中央新幹線停車駅等誘致の妨げとならないことや、地域住民の生活環境を阻害することのないよう精査したうえで市有地の有効活用を図ります。

また、行政財産はその必要性はもとより、効率的活用を考慮したうえで、統廃合できる施設は統廃合を進め、施設の最大利活用を図ります。行政財産の中で使わなくなった部分や一定期間使わないことが明確になった部分は、民間への貸付等により施設の有効利用と財源確保を図ります。

借地についても、不要となった土地や施設の統廃合・老朽化等により解体・撤去され行政目的を終了した土地は、原則、原状回復した後地権者へ返還します。また、市内における借地率を統一することにより、地域格差を解消し公平性を確保すると同時に健全財政の観点から支出の抑制を図ります。

市有財産利活用の考え方



※将来利用地：市総合計画等による利用地。

1 行政財産

(1) 土地

市有地・行政財産としての必要性を検証し、必要なものは継続利用とする。
・不要な土地又は行政目的を終了した土地は普通財産へ移管する。

借地・不要な土地及び行政目的を終了した土地は地権者へ返還する。
・継続利用地は買取り又は交換可能普通財産と等価交換する。

(2) 建物

・施設の必要性及び効率性を検証し、必要なものは継続利用とする。
・不要な施設、行政目的を終了した施設、老朽施設は解体・撤去する。

2 普通財産

(1) 土地

未利用地・一般競争入札により売却する。
・貸付者、隣接者への売却など土地の利用状況により随意契約にて売却する。
・市総合計画等による将来利用可能地は、継続管理する。
・行政財産用借地との等価交換を進めるため交換用地として継続管理する。
・原則新規貸付は行わない。

利用地・貸付地は原則売却していく。但し状況により継続貸付も可とする。
・無償貸付地（集会施設用地等）は、地縁団体となるよう指導し売却する。

(2) 建物

未利用施設・未利用施設は、解体・撤去する。又は一般競争入札もしくは随意契約により売却する。

利用施設・貸付施設は、原則土地を含め売却とする。但し状況により継続貸付も可とする。
・無償貸付施設（集会施設等）は、地縁団体となるよう指導し、売却する。

3 市有財産の仕分け

(1) 未利用財産の分類

①処分検討財産

- ◆処分する方針がすでに決定している財産
- ◆有効に活用する見込がないと判断された財産
- ◆形状又は面積から、有効活用が困難なため処分することが妥当と判断された財産
- ◆国から譲与を受けた里道・水路（赤線・青線）について不法に占用されているものや、実質的に占用されている土地

②継続保有財産

- ◆長期的まちづくり観点から将来の活用に備え、継続保有することが妥当と判断された財産
⇒特定の事業又は施設の用に供する用地としての予定がない、又は未定、予定であるが、所在地域の整備等長期的な観点で将来の活用等に備える為、保有を継続する必要があるもの。（都市計画道路予定地など）
- ◆経済的に処分が困難または非効率なため継続保有することが妥当と判断された財産
⇒特定の事業又は施設の用に供する用地としての活用予定はないが、処分時にコストがかかるため、処分が困難なもの（構造物の撤去、測量委託業務費など）

◆補助金等の交付を受け取得した財産

③事業予定財産

◆当該財産に係る施設、用途、事業等について都市計画決定を受けている財産

◆特定の事業又は施設に供するものとして活用することについて具体的な検討がなされている財産

(2) 利用財産の分類

①-1 処分又は返還財産

◆公共性・事業の妥当性などの評価が低く処分すると判断された財産

①-2 縮小・一部貸付財産

◆公共性・事業の妥当性などの評価が低く縮小すると判断された財産

◆借地料及び借地面積の妥当性が疑問の財産

② 継続保有財産

◆公共施設として、継続活用することが適当と判断された財産

⇒特定の事業又は施設用地及び施設の用として活用しており、継続活用する必要があるもの（市内の公共施設又は市民の生涯学習、文化、スポーツ、福祉、観光、地域コミュニティの拠点としての役割を果たしているもののほか、下水道やし尿、ゴミ処理など）。

◆公正な利用及び適切な管理がなされていることから、コミュニティ用途として利用するため継続保有することが適当と判断された財産

4 市有財産の評価

売却価額の決定等の具体的な取組みを進めるうえでは、市有財産の評価が不可欠となります。財産の評価は、公平かつ適正な価格でなければならないため、住宅地、商業地、工業地、農地、林地、見込地等を自然的条件及び人文的条件等周辺環境を含む諸条件を十分考慮したうえで行います。このため、経験豊富な不動産鑑定士により評価を行うことを基本に売却価格を決定します。

5 市有財産活用検討委員会

副市長を委員長として設置した市有財産活用検討委員会により、売却地の決定・売却価格の決定・売却方法の決定・借地料の決定・購入価格の決定等財産の利活用及び財産の処分に関する事項を検討します。