



# 市有財産（土地）運用管理 マスタープラン

平成 27 年 8 月

中津川市

— 目 次 —

1.	はじめに.....	1
2.	市有財産の現状とこれまでの経緯.....	2
2.1.	市有財産に関する従前の取組み.....	2
2.2.	市有地・借地の現状.....	3
3.	市有地利活用の基本方針.....	7
3.1.	市有地としての利活用.....	7
3.2.	未利用地の売却.....	7
3.3.	長期貸付の推進.....	7
4.	利用分類別の方針.....	8
4.1.	行政財産.....	8
4.2.	普通財産.....	8
5.	売却に向けた手続き.....	10
5.1.	手続き.....	10
5.2.	施設の民間・地域移譲および用途廃止に伴う土地の扱い.....	12
5.3.	様々な手法の活用.....	15
6.	借地解消に向けた取組み.....	17
6.1.	借地の返却.....	17
6.2.	借地の取得.....	17
6.3.	施設更新時.....	17
6.4.	新規建設時.....	17
7.	関係条例等.....	18
7.1.	中津川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.....	18
7.2.	中津川市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例.....	18
7.3.	中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則.....	20
7.4.	中津川市普通財産売払事務取扱要綱.....	26
7.5.	中津川市普通財産一般競争入札実施要綱.....	27
7.6.	不動産の寄附採納取扱内規.....	31
7.7.	市有財産の利活用に関する内規.....	32
7.8.	中津川市市有財産活用検討委員会設置要綱.....	33
7.9.	市有財産利活用基本方針.....	34
7.10.	中津川市土地貸借料算定基準.....	38
7.11.	中津川市行政財産の使用許可及び貸付契約事務の取扱いに関する基準.....	39
7.12.	中津川市普通財産の貸付契約事務の取扱いに関する基準.....	45
7.13.	中津川市土地利用戦略会議設置要綱.....	49
7.14.	契約事務の取扱いについて（抄録）.....	50

巻末資料

売却候補地リスト

---

## 1. はじめに

平成 17 年 2 月 13 日の市町村合併から 10 年が経過しました。

平成 27 年度から始まる中津川市総合計画（平成 27 年度～平成 38 年度）では、リニア開業を見据え、人を呼び込み、にぎわいと活気にあふれるまちづくりを推進するため、「まちづくり」と「しごとづくり」に重点を置くとともに、その効果をさらに引き出すための「ひとづくり」に取り組むこととしています。

平成 17 年の国勢調査人口は 84,080 人でしたが、合併後も人口減少・少子高齢化が進み、平成 38 年度には 7 万人の大台を切り 69,507 人と推計されています。生産年齢人口も 37,062 人（対平成 17 年比 27%減）と推計され大幅な減少が見込まれています。

このような人口減少が見込まれる中、現下の厳しい財政状況において、健全財政を軸に置きながら効果的かつ計画的に総合計画を推進するため、平成 26 年度に「財政構造改革」への取り組みを宣言しました。

この宣言の中で、積極的に財源を確保するため、自主財源の確保や市有財産の有効活用などを重点的な取り組み事項として位置付けました。

市の保有する未利用土地や市有財産（施設）運用管理マスタープランに基づき解体された公共施設の跡地など、公共的利用が見込まれない土地は、自主財源の確保を図るため売却や貸付等による利活用を着実に実行していくため、プランを策定し経営改善策の実施に向けて取り組むこととしました。

今回、市有財産（土地）運用管理マスタープランでは、市有地の状況を把握し、有効活用できそうな土地を洗い出しました。未利用土地の売却にあたっては、現地調査から測量、公売といった一連の業務を不動産取引業者へ包括委託することなどを検討し、年間 2,500 万円の売却を目標としています。

---

## 2. 市有財産の現状とこれまでの経緯

### 2.1. 市有財産に関する従前の取組み

#### 2.1.1. 市有財産利活用基本方針

中津川市は市民全体の財産である市有財産を適正に管理し、公平かつ公正に利活用を推進するために、平成 21 年度に市有財産利活用基本方針を策定した。土地に関する主な内容は次のとおりである。

- **財産の把握**

平成 17 年の市町村合併により増加した財産を正確に把握して公有財産台帳を整備するとともに、現況および将来の利用について調査を行う。

- **不要財産の処分**

不要な財産を所有しないスリムな自治体を目指し、管理費など不要な支出を抑制する。普通財産については貸付地を含めて売却を進めるので、売却候補地を選定する。

- **借地の解消**

公共施設用地に市有地以外の土地があり借地料を支払っている。取得・返却による借地の削減および借地料の見直しを行い、借地料を削減する。

市有財産（土地）運用管理マスタープランでは市有財産利活用基本方針を継承して市有地の利活用に関する方針を定める。

#### 2.1.2. 市有財産（施設）運用管理マスタープラン

平成 25 年度に市有財産（施設）運用管理マスタープランを策定し、市有施設の再編と今後の管理について方針を示した。

市有財産（施設）運用管理マスタープランは施設機能と建物に主眼を置いた計画だが、施設用地については施設と一体で検討する必要がある。また、統廃合される施設の跡地利活用や民間・地域移譲施設の敷地の取扱いについて基本的な考え方を示している。

#### 2.1.3. 一体利用調査

平成 24 年度までに整備された公有財産台帳をもとに、平成 25 年度に一体利用調査を実施した。

中津川市が管理する土地について公図、航空写真および住宅地図を参照して一体利用が可能な範囲を特定し、利用状況および周辺状況などの調査を行った。標高、道路との接続、用途地域指定、貸借状況などの各情報項目をデータ化するとともに、将来の利活用を見据えて次のように分類した。

---

- **道路用地**

道路敷または道路に接する長狭物として利用されている土地。

- **公共施設用地**

公共の施設の敷地として利用されている土地。

- **事業化用地**

工業用地、商業用地、リニア代替用地などで利活用可能な土地。

- **不適地**

農地と一体化している土地や橋脚脇斜面の土地など、他用途への利用が困難な土地。

- **狭小地**

面積 50 m<sup>2</sup>未満の単独での利用が困難な土地。

市有財産（土地）運用管理マスタープランでは一体利用調査の結果を踏まえ、その情報を活用して市有地の利活用について検討を行う。

## 2.2. 市有地・借地の現状

### 2.2.1. 中津川市が所有する土地

表 2-1 で示すように、中津川市は現在約 5 万 5 千筆、面積では約 109 km<sup>2</sup>の土地を所有している。中津川市全域の面積が 676.45 km<sup>2</sup>なので、市の 6 分の 1 近くが市有地となっている。

市有地の 15%が行政財産として利用されており、市役所庁舎や消防署などの中津川市が直接使用する公用財産の土地は 0.7 km<sup>2</sup>、学校や公民館のように市民が共同で利用する公共用財産の土地は 15.7 km<sup>2</sup>ある。

市有地の 85%は行政目的での利用が無い普通財産となっているが、普通財産のうち 99%は山林が占めている。

また、地域別に見てみると表 2-2 で示すように、中津地域で最も市有地の筆数が多く、市街地に立地する施設用地も多いため、評価額も高くなっている。加子母、蛭川、山口などでは広大な山林が市有地となっているため、面積が大きくなっている。

表 2-1 市有地の総量

財産区分		筆数 (筆)	面積 (千㎡)	評価額 (百万円)
行政財産	公用財産 (庁舎、消防施設等)	1,338	713	3,518
	公共用財産 (学校、公民館等)	49,030	15,671	12,788
普通財産		5,023	92,963	3,682
(内訳)	宅地	628	306	1,386
	山林	3,035	91,977	1,577
	原野	153	67	0.4
	雑種地	864	480	607
	その他	343	133	112
<b>計</b>		<b>55,391</b>	<b>109,346</b>	<b>19,988</b>

出典：中津川市公有財産管理台帳(平成26年3月31日時点、筆数・面積)  
中津川市土地課税台帳(平成26年1月1日時点、評価額)

表 2-2 地域別の市有地数量

地域	筆数 (筆)	面積 (千㎡)	評価額 (百万円)
中津	10,307	13,334	8,041
苗木	4,253	2,753	1,329
坂本	5,043	5,689	2,112
落合	2,451	3,439	595
阿木	3,300	2,005	242
神坂	1,712	1,458	123
山口	3,525	12,695	885
坂下	4,231	5,073	1,445
川上	1,198	10,078	364
加子母	3,117	20,612	1,502
付知町	4,866	8,361	1,398
福岡	7,555	5,958	942
蛭川	3,831	17,890	1,009
市外	2	0.1	
<b>計</b>	<b>55,391</b>	<b>109,346</b>	<b>19,988</b>

出典：中津川市公有財産管理台帳(平成26年3月31日時点、筆数・面積)  
中津川市土地課税台帳(平成26年1月1日時点、評価額)

## 2.2.2. 借地と貸付地の状況

市有施設の敷地内に市有地以外の土地がある場合、中津川市から土地所有者に対して借地料を支払っており、借地料の総額は年間 6,500 万円を超える（表 2-3 参照）。

借地料を地域別に見てみると、坂下病院、道の駅きりら坂下および椈の湖ふれあい村など規模の大きい借地がある坂下地域が 38.3%と高い割合を占めている（図 2-1 参照）。

また、普通財産の一部に民間または他団体へ貸し付けている土地がある。自治会への集会施設用地の貸付など無償のものもあるが、表 2-4 に示すように有償貸付による市の収入が年間 4,000 万円ある。

表 2-3 地区別の借地料

	面積 (㎡)	借地料 (千円)
中津地区	83,208	14,930
苗木地区	500	44
坂本地区	3,186	1,147
落合地区	1,541	326
阿木地区	18,317	1,101
神坂地区	16,406	220
山口地区	7,284	463
坂下地区	115,147	25,083
川上地区	12,403	81
加子母地区	24,664	3,497
付知地区	81,083	8,009
福岡地区	30,803	9,915
蛭川地区	6,121	341
その他(光ファイバ)	0	325
<b>合計</b>	<b>400,663</b>	<b>65,482</b>

平成27年度契約予定額

表 2-4 市有地貸付による収入

	収入額 (千円)
市有地等貸付収入	36,308
割山貸付収入ほか	3,982
土地貸付収入滞納繰越分	617
<b>合計</b>	<b>40,907</b>

平成26年度決算額

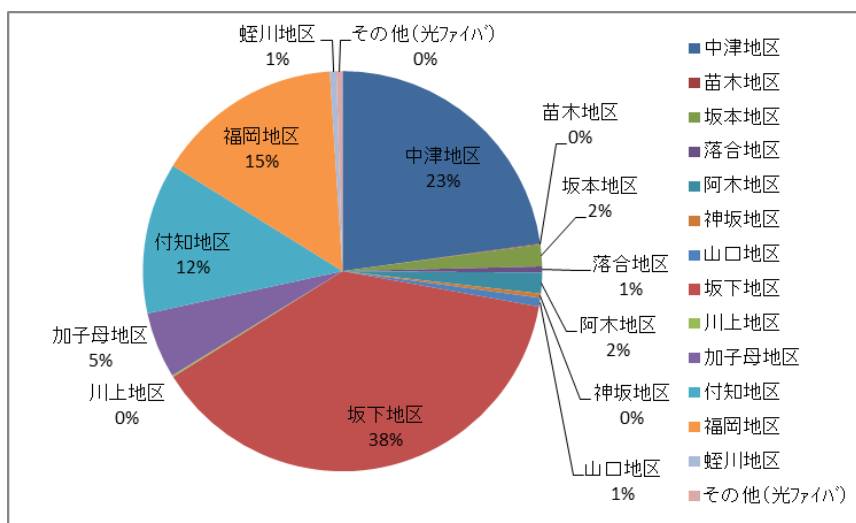


図 2-1 借地料の地区別割合

### 2.2.3. 市有地売却実績

最近10年間の市有地売却実績を表2-5に示す。平成17年度から平成21年度は売却件数および金額が比較的多く、平成21年度には一般競争入札も含めて5千万円以上売却している。しかし、その後は売却件数および金額が減少している。

表 2-5 市有地売却実績（平成17～26年度）

	件数	面積	金額	（売却実績のうち入札によるもの）		
				入札件数	入札面積	入札金額
平成17年度	30件	6,235 m <sup>2</sup>	41,290 千円	0件		
平成18年度	30件	3,651 m <sup>2</sup>	33,636 千円	0件		
平成19年度	26件	6,289 m <sup>2</sup>	16,348 千円	0件		
平成20年度	24件	14,168 m <sup>2</sup>	21,301 千円	0件		
平成21年度	27件	12,234 m <sup>2</sup>	52,470 千円	5件	1,124 m <sup>2</sup>	22,685 千円
平成22年度	19件	3,267 m <sup>2</sup>	24,157 千円	3件	1,201 m <sup>2</sup>	12,355 千円
平成23年度	18件	9,248 m <sup>2</sup>	17,545 千円	0件		
平成24年度	21件	8,446 m <sup>2</sup>	13,751 千円	0件		
平成25年度	17件	5,867 m <sup>2</sup>	16,260 千円	0件		
平成26年度	19件	6,562 m <sup>2</sup>	8,468 千円	1件	480 m <sup>2</sup>	2,500 千円
合計	231件	75,966 m <sup>2</sup>	245,226 千円	9件	2,805 m <sup>2</sup>	37,540 千円



---

### 3. 市有財産（土地）運用管理マスタープランの基本方針

遊休財産の有効活用、財政負担の削減、市の活性化の視点から以下の基本方針を定める。

#### 3.1. 市有地としての利活用

未利用市有地や用途廃止施設の跡地などについて、第一に市が行政目的での使い道があるか検討を行う。

市有施設を建設する際に既存の市有地を利用できれば用地取得の費用が削減できる。

市有地の把握を確実にし、その情報を市役所内部で共有できるようにすることで、市有地の有効活用につなげる。

#### 3.2. 未利用地の売却

未利用市有地が民間で活用されると、宅地として利用された場合は人口の増加、商工業用地として利用された場合は経済活動の活発化などの好影響が期待できる。また、財政面から見ても売却益が収入となり、管理費用の削減や固定資産税の増収なども見込める。

現在利用されておらず将来の利用計画も無い土地は、一般競争入札により売却する。入札が不調に終わった物件についても購入希望者の募集を続け、先着順で売却する。

面積が小さく単独での利用が困難な土地は、隣接地の所有者に随意契約で売却する。

#### 3.3. 長期貸付の推進

現在市有地の貸付により年間4千万円以上の収入を得ている。一方で借地より年間6千万円以上の支出を行っている。今後も未利用市有地の貸付を推進して貸付料収入を増加させるとともに、市有地の有効活用および街の活性化を図る。また、貸付期間を長期間にすることで借地の支出に見合った安定収入を確保し、利用者も長期にわたり計画的に土地を活用できるようにする。

自治会などへの無償貸付地については、認可地縁団体に移行し売却または譲渡することを目指す。

---

## 4. 利用分類別の方針

一体利用調査で将来の利活用を見据えて市有地の分類を行った。以下にその分類ごとの利活用方針を示す。

### 4.1. 行政財産

行政目的のために市が使用している土地、または市民へ提供している土地であるので、原則として市有地として保持し続ける。

#### 4.1.1. 公共施設用地

施設と一体で利用および管理されているので土地単独での利用は検討せず、施設としての利用方針に従う。施設については市有財産（施設）運用管理マスタープランで市の方針を示している。

施設が存続している間は市有地として保持し続けるが、施設の用途廃止により用地利用がなくなれば、他用途への転用または売却などを検討する。

#### 4.1.2. 道路用地

道路として利用されており、またその性質上他用途への転用が困難な土地であるので、今後も保持して道路としての供用を継続する。

### 4.2. 普通財産

普通財産の中でも現在の利用および将来の利用計画が無いものについては売却を促進する。

#### 4.2.1. 事業化用地

行政目的での利用が無く、一定以上の面積を有している土地なので、積極的に売却を進める。この中でも現況の地目が宅地や雑種地であるなど利用条件が良い土地については優先的に売却する。

また、面積規模に応じて以下のように利用目的や買い手を想定して検討するが、個別には面積以外の諸条件も考慮する。

- 小規模用地（500 m<sup>2</sup>未満）  
個人の住宅や小規模な商店など。
- 中規模用地（500 m<sup>2</sup>以上 5000 m<sup>2</sup>未満）  
工場敷地や宅地開発など。

- 大規模用地（5000 m<sup>2</sup>以上）

大規模工場、工業団地など。周辺の民地を含めた一体利用の範囲で検討する。

#### 4.2.2. 狭小地

面積が 50 m<sup>2</sup>未満であり単独での活用が困難な土地であるので、隣接地所有者への随意契約による売却を検討する。

#### 4.2.3. 不適地

農地と一体化している雑種地・原野であったり、橋脚脇斜面の土地であるなど、諸条件により他用途への転用が困難なので、今後も市有地として保持し続ける。

以上のように、事業化用地および狭小地が売却候補地となっている。巻末に事業化用地および狭小地の土地一覧表リスト（サンプル）を掲載する。

表 4-1 地域別の売却候補地

	狭小地 (隣接市有地含めても50m <sup>2</sup> 未満)			小規模事業化用地 (500m <sup>2</sup> 未満)			中規模事業化用地 (500m <sup>2</sup> 以上5000m <sup>2</sup> 未満)			大規模事業化用地 (周辺一体利用含め5000m <sup>2</sup> 以上)		
	筆数 (筆)	面積 (千m <sup>2</sup> )	評価額 (千円)	筆数 (筆)	面積 (千m <sup>2</sup> )	評価額 (千円)	筆数 (筆)	面積 (千m <sup>2</sup> )	評価額 (千円)	筆数 (筆)	面積 (千m <sup>2</sup> )	評価額 (千円)
中津	90	1.6	6,328	334	48.4	166,628	111	152.8	262,385	375	5,006.8	81,733
苗木	4	0.1	659	71	14.2	17,246	47	72.0	26,402	85	463.3	6,950
坂本	10	0.2	418	38	6.7	32,916	19	26.9	39,965	67	1,501.6	129,151
落合	1	0.0	0	55	11.3	5,963	29	39.8	9,165	69	1,751.9	19,789
阿木	5	0.1	2	18	2.8	1,090	7	9.1	55	8	869.4	6,579
神坂	2	0.0	0	40	4.0	1,170	8	8.2	68	23	920.2	10,358
山口	27	0.6	74	74	15.0	8,492	50	83.0	4,313	196	10,513.3	114,213
坂下	15	0.3	421	72	11.1	41,212	22	29.6	17,841	16	354.1	19,796
川上	19	0.6	216	83	13.8	7,888	19	31.3	6,297	25	326.0	45,445
加子母	10	0.3	5	44	8.7	5,617	33	39.9	9,579	27	1,339.7	569,839
付知町	11	0.3	8	49	7.9	18,718	38	71.2	70,261	83	3,195.9	131,579
福岡	37	0.7	468	205	34.2	24,361	45	65.9	18,732	47	1,201.4	15,701
蛭川	13	0.3	10	88	18.9	12,291	58	81.2	57,946	64	4,585.3	61,657
合計	244	5.2	8,608	1,171	197.1	343,591	486	710.8	523,010	1,085	32,028.8	1,212,790

## 5. 売却に向けた手続き

### 5.1. 手続き

#### 5.1.1. 手続きの順序

普通財産の売却に以下のような手続きが必要になる。後述する民間事業者への包括委託やインターネット公有財産売却も活用し、未利用市有地の売却を効率的に行う。

#### 1. 物件調査

##### (1) 権利関係調査

登記簿を調査して売却地が中津川市所有であること、抵当権や地上権などが設定されていないことなどを確認する。また、売却地について賃貸借などの契約が締結されていないか調査を行う。

##### (2) 規制等調査

土地の利用や建築について諸々の法令により規制がかけられている。関連法令を調査して売却地に対する制限や条件などを確認する。

##### (3) インフラ・周辺状況調査

道路、上下水道、電気、ガスなどのインフラについて整備状況を調査する。また、売却地周辺の公共施設や交通機関などについても情報を収集する。

以上の調査結果を取りまとめて物件調書を作成する。

既存の資料や机上調査で確認できない事項については現地調査を実施する。

物件調書			
物件番号 ○	所在地	中津川市大字○○○字○○1234番567	
地 積	○○○.○○平方メートル	地目	宅地
接道道路の幅員及び構造	東側幅員約○メートルの舗装道路(市道)に接する		
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域	
	用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	60%	容積率 200%
	その他の制限	無し	
私道の負担等に類する事項	負担の有無	無し	負担の内容
供給処理施設の状況	供給処理施設 事業所名 電話番号		
	電 気	引き込み可	中部電力㈱
	上水道	引き込み可	中津川市水道課
	下水道	引き込み可	中津川市下水道課
	ガ ス	引き込み可	〇〇ガス㈱
交通機関	バ ス	〇〇交通〇〇前バス停まで約〇〇メートル	
	鉄 道	JR〇〇駅まで約〇〇キロメートル	
公共施設(現地から)	施 設 名 現地からの距離		
	〇〇総合事務所	約〇.〇キロメートル	
	市立〇〇保育園	約〇.〇キロメートル	
	市立〇〇小学校	約〇.〇キロメートル	
	市立〇〇中学校	約〇.〇キロメートル	
参 考 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途廃止になった〇〇センターの跡地です。</li> <li>・現況引渡しのため、敷地内の工作物等の移設、撤去には応じられません。</li> </ul>		

案 内 図

図 面 貼 付

明 細 図

図 面 貼 付

図 5-1 物件調書の例

---

## 2. 境界確定・測量

境界標を設置して隣地との境界を確定し、売却地の測量を行う。地籍調査などにより既に境界が確定している場合もある。

## 3. 不動産鑑定・価格査定

不動産鑑定士による鑑定評価または宅地建物取引業者による価格査定を実施して、売却地の適正な価格を算出する。

## 4. 登記

売却地が無地番地、赤道または青道である場合には、表題登記および所有権保存登記を行い、市有地として登記する必要がある。土地と合わせて建物も売却するとき、市有建物は登記されていないことがあるので、その場合にも表題登記および所有権保存登記を行う。

また、測量の結果算出した面積と登記されている地積が一致しない場合には地積更正登記を行うなど、現況に即した登記内容になるように修正する。

## 5. 一般競争入札

売却地について一般競争入札を実施する。入札が不調に終わった場合は、常時受付物件として購入希望者の募集を行い、先着者へ売却する。

## 6. 契約

一般競争入札の落札者または常時受付物件の購入者と売買契約を締結する。

## 7. 所有権移転登記、引渡し

売買代金の納付確認後に所有権移転登記を行い、売却地を引渡す。売却物件は基本的に現状有姿での引渡しとする。

### 5.1.2. 山林

山林は水源の保護、災害の防止、環境の保全などの公益的機能を有しており、山林を開発して利用するにあたってはその機能を阻害しないようにする必要がある。

事業化用地として売却を検討する市有地の中には山林もある。岐阜県地域森林計画の対象となっている山林で売却後に開発が見込まれる場合は、事前に林地開発許可制度に準じた県との連絡調整を行う。

### 5.1.3. 農地

農地の転用および売却には農地法の制限がかかっている。また、農業振興地域農用地区域の農地についても転用に制限がかかっている。事前に農地法上の許可と農振除外の手続きが必要になる。

## 5.2. 施設の民間・地域移譲および用途廃止に伴う土地の扱い

### 5.2.1. 進め方

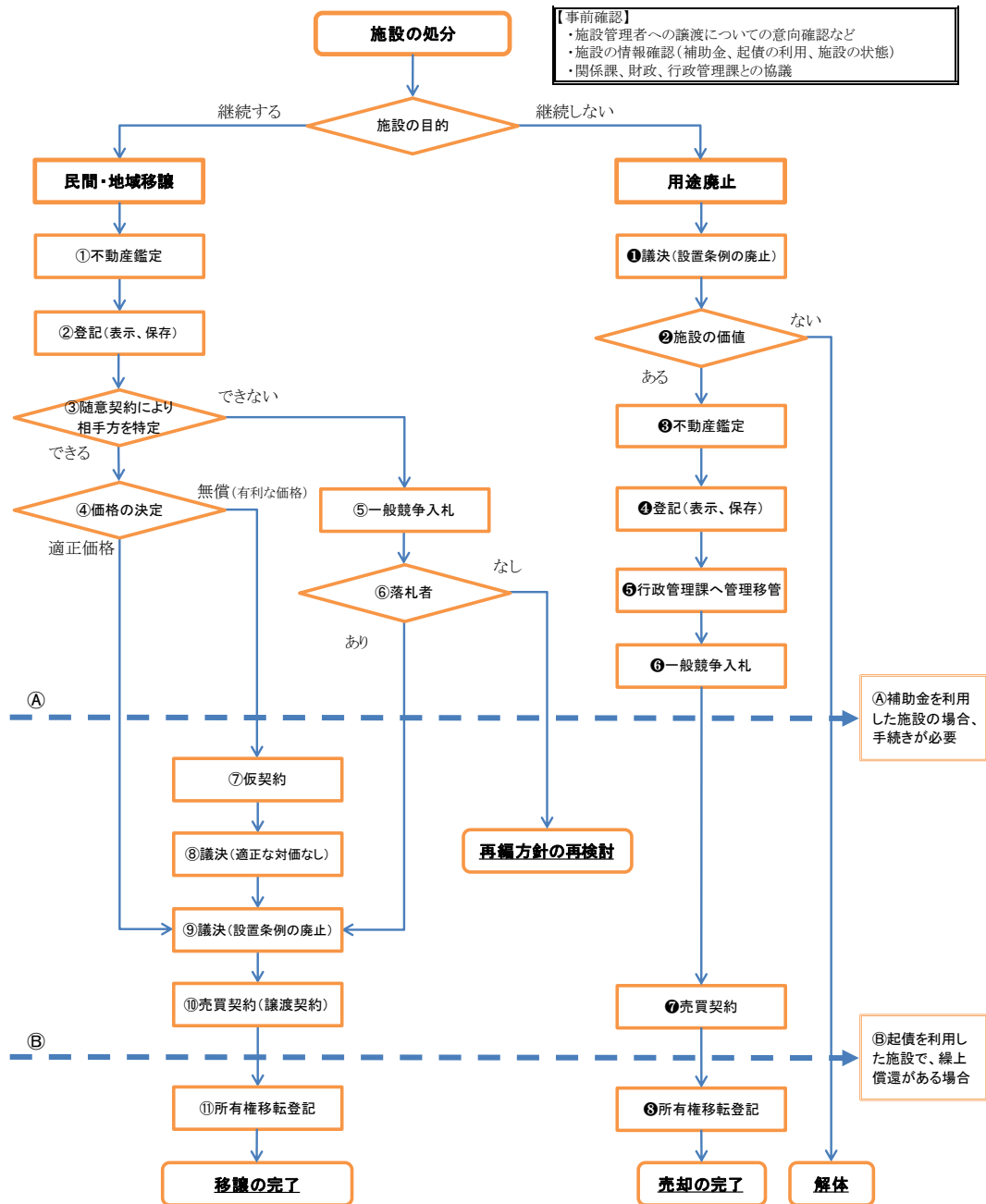


図 5-2 移譲・廃止の進め方

#### 5.2.1.1 補助金の入っている施設

事前に補助金の交付先と十分協議し、手続などについて確認を行う。

譲渡価格の決定後には補助金の交付先へ協議書を提出する必要がある、また、補助金の返還命令があった場合は、20日以内に手続をとる。

---

#### 5.2.1.2 起債を利用した施設で、繰り上げ償還がある場合

事前に財政係と十分協議を行いながら手続きを進める必要がある。

財産処分の確認できる売買契約書などの資料を添えて、借入先へ繰り上げ償還を申請する。

#### 5.2.2. 民間・地域移譲施設の敷地

市有財産（施設）運用管理マスタープランでは民間・地域移譲する施設は土地・建物ともに移譲先へ所有権移転するとしている。移譲後も施設機能継続に中津川市が関わりを保持する場合は、土地については譲渡せずに市所有のまま貸付けることも検討する。

敷地が借地の場合は原則として土地所有者と施設移譲先とで直接貸借契約を行う。

#### 5.2.3. 用途廃止施設の敷地

用途廃止施設は建物が老朽化していることが多いため、基本的には建物を取り壊して売却するか借地の場合には地権者へ返却する。

建物を売却する際に敷地に借地を含んでいる場合には、借地の扱いについて個別に検討が必要である。

## 5.2.4. 民間・地域移譲のスケジュールと施設所管課の役割

図 5-3 に平成 28 年 4 月 1 日に民間・地域移譲を実施する場合のスケジュールの例を示す。

図 5-3 平成 28 年 4 月移譲のスケジュール

年度	月	業務	詳細	手続等の目安
26 年 度	1月	移譲のための準備	施設情報の確認及び関係者との十分な事前調査を実施する。	
	2月	事前確認	・施設の管理者と施設の譲渡について意向確認など	
	3月		・図面の有無、土地、権利関係など施設情報の確認。 ・補助金、起債の有無など財源について確認 ・関係課、財政係、行政管理課との施設の処分について確認	
27 年 度	4月	①不動産鑑定	①施設の資産価値を把握するため鑑定を実施。無償譲渡の場合、取得価格から減価償却費を除いて算出することが可能。 *不動産鑑定士（費用、評価額の〇〇%目安 20万円程度）	2か月程度
	5月	②登記（表示、保存）	②施設譲渡に必要な登記を行う。 *土地家屋調査士（費用 15万円程度）	2か月程度
	6月	③随意契約により相手方を特定	③指定管理者など、施設の管理者と随意契約ができる場合、随意契約で移譲先を選定する。不可能な場合は一般競争入札。	公募期間は、 1か月程度
	7月			
	8月	④価格の決定	④随意契約の場合、価格は施設の継続条件等により有償または無償による譲渡かを決定する。	
	8月	⑤一般競争入札 ⑥落札者	⑤随意契約ができない場合、一般競争入札により選定する。 ⑥入札に落札者が無い場合、再編方針の再検討を行う。	
	8月	④補助金	④補助金が入った施設の場合、譲渡価格決定後、補助金の交付先（岐阜県等）へ施設処分の協議書を提出する。返還命令があった場合は 20 日以内に支払いを行う。	2か月程度
	9月	議会対応準備	⑧⑨の議案を行政管理課へ提出する。	
	10月			
	11月	⑦仮契約	⑦12月議会が始まる前に仮契約を行う。	
12月	⑧議決（適正な対価なし） ⑨議決（設置条例の廃止）	⑧譲渡額が適正な価格でない場合、議決が必要。 ⑨施設の処分には 4 月 1 日付設置条例の廃止の議決が必要。		
1月	移譲準備	施設運営、利用者に支障の無いように事前に十分な準備を行う。		
2月				
3月				
28 年 度	4月	⑩売買契約（譲渡契約）	⑩4月1日付で契約の締結。	
		⑪所有権移転登記	⑪登録免許税は移譲先が負担する。	
		⑫起債の繰上償還	⑫財産処分の確認できるもの（売買契約書等）を添えて、借入先へ繰上償還を申請する。	
	備考	●移譲先に発生する事項 ・不動産取得税、契約書印紙税、登録免許税 ・固定資産税 ・土地（底地）の借地料		



## 5.3. 様々な手法の活用

### 5.3.1. 売却業務の包括委託

不動産売買について専門的な知識を持ち需要を把握している民間の不動産業者に市有地の売却に係る諸手続きを包括的に委託することで、売却数の向上および売却手続きの効率化を目指す。

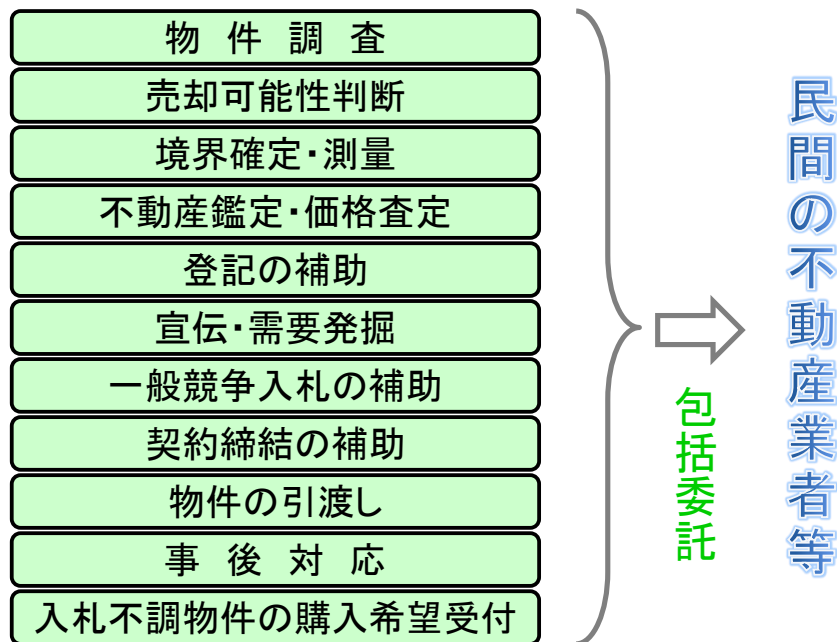


図 5-4 売却業務の包括委託

### 5.3.2. インターネットの活用

#### 5.3.2.1 インターネット公有財産売却

インターネット公有財産売却とは、一般競争入札手続きのうち入札参加申込み、入札、開札などでインターネット上のシステムを利用して公有財産を売却する方法である。

多数の参加者がいるシステムを利用することで売却情報の周知範囲が広がり、入札者の増加が期待できる。

Yahoo 官公庁オークションでは 2007 年 1 月から公有財産売却を開始して次第にその規模を拡大し、2012 年度には総額 20 億円を超える公有財産（物品も含む）が落札された。



図 5-5 インターネット公有財産売却

### 5.3.2.2 空き家・空き地バンク

未利用不動産の売買情報および賃貸情報を発信する空き家・空き地バンクに市有地を登録し、広く情報を発信する。

中津川市では現在、移住・定住希望者を対象にインターネットサイト「中津川空き家バンク」を開設して空き家の情報を提供している。

中津川市定住情報ポータルサイト  
「中津川に住もう！」

キーワードを入力してください      サイト内検索

2015年2月末(外国人含)  
人口と世帯

人口	81,413人
男性	39,525人
女性	41,888人
世帯	29,771世帯

HOME      サイトマップ      お問い合わせ

中津川市ってどんな街?      空き家住まい情報      I.Uターナー者体験談      いまから農業やるまいか      就職情報      アクセス

空き家住まい情報

トップページ > 空き家住まい情報

中津川に住もう!パンフレットダウンロード

フォトギャラリー

イベント情報

不動産会社物件

中津川市で空き家住まいを探す方への情報を一元化するために、不動産協力が仲介する物件の一覧を公開しています。中津川での暮らしは、まずは住まい探しから。お問合せは直接、不動産協力会社までお願いいたします。

協力不動産業者を見る

空き家バンク

図 5-6 中津川空き家バンク

---

## 6. 借地解消に向けた取組み

年間 6,500 万円の借地料の支払いは財政の負担になっている。また、敷地の所有権が中津川市に無いことが市有施設の存続を不安定なものにしている。

現在の借地を解消するとともに、新規の借地を増やさないことで、今後借地を減らしていく。

### 6.1. 借地の返却

用途廃止された施設の敷地が借地であった場合は、建物を解体して土地を地権者へ返却する。

### 6.2. 借地の取得

現在市有施設の敷地として借用している土地について、所有者に譲渡の意思がある場合には、適正価格での購入または未利用市有地との交換による取得を検討する。

### 6.3. 施設更新時

借地に建つ施設の建替えの際には、代替地への移転を検討する。代替地は市有地または取得可能な土地とする。

市有地や取得可能地に適当な候補地が無い場合や、施設の立地条件として現在の場所に必要性が認められる場合のみ、借地を継続する。

### 6.4. 新規建設時

原則として借地への施設建設は行わない。市有地または取得可能な土地に適当な候補地が無い場合に限り新規の借地が認められる。

---

## 7. 関係条例等

### 7.1. 中津川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

昭和 39 年 3 月 25 日条例第 3 号

改正

昭和 52 年 10 月 6 日条例第 24 号

昭和 61 年 9 月 25 日条例第 22 号

平成 5 年 6 月 24 日条例第 14 号

#### 中津川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

(趣旨)

第 1 条 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しては、この条例の定めるところによる。

(議会の議決に付すべき契約)

第 2 条 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 5 号の規定により議会の議決に付さなければならない契約は、予定価格 15,000 万円以上の工事又は製造の請負とする。

(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 号の規定により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 万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、一件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。）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。

附 則

1 この条例は、昭和 39 年 4 月 1 日から施行する。

2 議会の議決又は住民の一般投票に付すべき財産、営造物又は議会の議決に付すべき契約に関する条例（昭和 27 年中津川市条例第 20 号）、中津川市契約条例（昭和 32 年中津川市条例第 11 号）及び中津川市有財産の取得管理及処分に関する条例（昭和 27 年中津川市条例第 18 号）は、廃止する。

附 則（昭和 52 年 10 月 6 日条例第 24 号）

この条例は、昭和 52 年 10 月 6 日から施行する。

附 則（昭和 61 年 9 月 25 日条例第 22 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 5 年 6 月 24 日条例第 14 号）

この条例は、公布の日から施行する。

### 7.2. 中津川市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

昭和 39 年 3 月 25 日条例第 4 号

改正

平成 24 年 7 月 11 日条例第 14 号

#### 中津川市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(趣旨)

---

---

第1条 財産の交換、譲与、無償貸付等に関しては、この条例の定めるところによる。

(普通財産の交換)

第2条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の6分の1を超えるときは、この限りでない。

- (1) 本市において公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。
- (2) 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため、本市の普通財産を必要とするとき。

2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。

(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、又は時価よりも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ため普通財産を他の地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
- (2) 他の地方公共団体その他公共団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
- (3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
- (4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(公有財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 公有財産は、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) 地震、火災、水害等の災害により公有財産の貸付けを受けた者が当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

一部改正〔平成24年条例14号〕

(物品の交換)

第5条 物品に係る経費の低減を図るため、特に必要があると認めるときは、物品を本市以外の者が所有する同一種類の動産と交換することができる。

2 第2条第2項の規定は、前項の場合にこれを準用する。

(物品の譲与又は減額譲渡)

第6条 物品は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。

- (1) 公益上の必要に基づき、他の地方公共団体その他公共団体又は私人に物品を譲渡するとき。
- (2) 公用又は公共用に供するため寄附を受けた物品又は工作物のうち、その用途を廃止した場合には、当該物品又は工作物の解体若しくは撤去により物品となるものを寄附者又はその相続

---

人その他の包括承継人に譲渡することを寄附の条件として定めたものを、その条件に従い譲渡するとき。

(物品の無償貸付又は減額貸付)

第7条 物品は、公益上必要があるときは、他の地方公共団体その他公共団体又は私人に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。

附 則

この条例は、昭和39年4月1日から施行する。

附 則（平成24年7月11日条例第14号）

この条例は、公布の日から施行する。

### 7.3. 中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則

昭和39年4月1日規則第7号

〔注〕平成19年3月から改正経過を注記した。

改正

昭和39年9月21日規則第20号

昭和42年7月31日規則第13号

昭和44年7月1日規則第17号

昭和46年3月10日規則第8号

昭和47年8月30日規則第17号

昭和50年3月27日規則第1号

昭和53年3月30日規則第15号

昭和58年3月26日規則第10号

平成17年2月13日規則第5号

平成17年2月13日規則第6号

平成19年3月30日規則第15号

平成26年2月17日規則第2号

#### 中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 公有財産

第1節 取得並びに用途の変更（第3条—第7条）

第2節 行政財産の目的外使用（第8条—第13条）

第3節 普通財産の処分（第14条・第15条）

第4節 雑則（第16条—第19条）

第3章 債権（第20条—第28条）

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本市に属する公有財産及び債権の管理に関する事務の取扱いについては、法令、条例及び他の規則に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(用語の意義)

---

---

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市長等 市長、教育委員会又はこれらの者から公有財産の管理の権限を委任された者をいう。
- (2) 収入調定者 市長又は市長から収入調定の権限を委任された者をいう。
- (3) 課等の長 中津川市行政組織規則(平成17年中津川市規則第6号)第5条に定める課の長、社会福祉事務所長、消防署長、議会事務局長及び委員会又は委員の事務局の長並びにこれらに準ずる者
- (4) 公有財産 地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第238条に規定する行政財産又は普通財産をいう。
- (5) 債権 法第240条第1項に規定する債権をいう。

## 第2章 公有財産

### 第1節 取得並びに用途の変更

#### (取得手続)

第3条 課等の長は、公有財産とする目的をもって、建物の新築、増築若しくは改築又は土地、建物その他物件の購入、交換若しくは寄附の受納をしようとするときは、次に掲げる事項を記載した書類に、契約書案、必要な図面その他の関係書類を添付し、主管課長を経て市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 取得しようとする財産の所在地名及び地番並びに財産の明細(土地にあつては地目及び面積、建物にあつては構造及び面積等)
- (2) 取得の方法及び期日
- (3) 取得しようとする理由
- (4) 予定価格又は評価額
- (5) 相手方の住所及び氏名
- (6) 予算額及び経費の支出科目
- (7) 交換の場合は、交換に供する公有財産の台帳記載事項及び交換差金の措置
- (8) 附帯して条件を定める場合は、その条件
- (9) 建物の敷地が借地であるときは、その土地の所有者の住所及び氏名
- (10) その他参考となるべき事項

#### (取得時の調査)

第4条 課等の長は、購入、交換又は寄附により公有財産を取得しようとするときは、あらかじめその財産に関し必要な調査をし、物権の設定その他特殊な義務があるときは、所有者又は権利者にこれを取り消させ、又はこれに関し必要な措置をしなければならない。

#### (登記又は登録)

第5条 課等の長は、登記又は登録を必要とする公有財産を取得したときは、速やかにその手続をとらなければならない。

#### (代金の支払)

第6条 取得した公有財産の代金は、登記又は登録を必要とするものについてはその登記又は登録を完了した後、その他のものについてはその財産の引渡を完了した後でなければ支払うことができない。ただし、市長が特に必要と認めたときは、この限りでない。

#### (用途の変更)

---

第7条 課等の長は、行政財産の用途を廃止し、若しくは変更する必要があるとき、又は普通財産を行政財産に変更する必要があるときは、次に掲げる事項を記載した書類を作成し、主管課長を経て市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 用途を廃止し、又は変更しようとする財産の財産台帳記載事項
- (2) 用途を廃止し、又は変更しようとする理由
- (3) 経費を要するものについては、その予算額及び経費の支出科目
- (4) その他参考となるべき事項

## 第2節 行政財産の目的外使用

### (使用許可の基準)

第8条 行政財産（以下本節において「施設」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、本市以外の者にその使用を許可することができる。

- (1) 職員及び当該施設を利用する者のために食堂、売店その他の福利厚生施設を設置するとき。
- (2) 市の施策の普及宣伝その他公共の目的のため、講演会等の用に短期間供するとき。
- (3) 電気供給事業、運輸事業その他の公益事業の用に供するため、やむを得ないと認めるとき。
- (4) 災害その他の緊急やむを得ない事態の発生により、応急施設として短期間その用に供するとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市の事務又は事業の遂行上やむを得ないと認めるとき。

### (使用期間)

第9条 施設の使用期間は、1年を超えることができない。ただし、施設の管理上支障がないと認めるとき、又は特別の必要があると認めるときは、この限りでない。

2 前項の使用期間は、これを更新することができる。

### (使用許可の条件)

第10条 市長等は、施設の使用を許可する場合には、次の各号に掲げる条件を付するものとする。

- (1) 施設を許可の目的以外の目的に使用し、又はその使用する地位を譲渡し、若しくは転貸しないこと。
- (2) 施設の原状を変更しようとするときは、あらかじめ市長等の承認を得ること。
- (3) 施設の原状を変更したときは、市長等が認めるものを除くほか、返還の際これを原状に復し、又はその損害を弁償しなければならない。
- (4) その他必要な事項

### (使用許可の申請)

第11条 施設の使用の許可を受けようとする者は、施設使用許可申請書（別記様式第1号）を市長等に提出しなければならない。

### (使用許可等)

第12条 市長等は、前条の規定による施設使用許可申請書を受理したときは、当該書類を審査し、使用の可否を申請者に通知するものとする。

### (使用の許可の取消し等)

第13条 市長等は、使用の許可を与えた場合においても、使用者において、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、その使用許可を取り消し、使用を制限し、又は退去させることができる。

- (1) 市において公用若しくは公共用に供するため必要が生じたとき。
  - (2) 使用の許可の申請に偽りがあったとき。
  - (3) 使用料を滞納したとき。
-



- 
- (4) 施設の管理が良好でないとき。
  - (5) その他使用許可の条件に違反したとき。

2 前項の規定による使用許可の取り消し等によって生じた損害については、賠償の責めを負わない。

### 第3節 普通財産の処分

#### (処分手続)

第14条 主管課長は、普通財産の売払い又は譲与（以下「処分」という。）をしようとするときは、次に掲げる事項を記載した書類に、契約書案、必要な図面その他の関係書類を添付して、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 処分しようとする財産の財産台帳記載事項
- (2) 処分の方法及び期日
- (3) 処分の理由
- (4) 予定価格又は評価額
- (5) 相手方の住所及び氏名（指名競争入札により売り払う場合にあつては、指名する相手方及び指名した理由）
- (6) 売払代金の延納を特約をしようとする場合は、延納期限、担保、利率及び一時に支払うことを困難とする理由
- (7) 附帯して条件を定める場合は、その条件
- (8) その他参考となるべき事項

#### (延納利率)

第15条 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「令」という。）第169条の4第2項に規定する利息は、次の各号に掲げる利率によらなければならない。

- (1) 普通財産の譲渡を受ける者が、当該財産を営利の目的とせず、又は利益をあげない用途に供する場合にあつては、年6.5パーセント
- (2) その他の場合にあつては、年7.5パーセント

### 第4節 雑則

#### (公有財産の滅失又は損傷の報告)

第16条 課等の長は、天災その他の事故により公有財産を滅失し、又は損傷したときは、直ちに次に掲げる事項を主管課長を経て市長に報告しなければならない。

- (1) 滅失又は損傷の原因及び事故発生の日時
- (2) 被害財産の明細
- (3) 損害見積価格及び復旧可能なものについては、復旧費の見込額
- (4) 損傷した財産の保全又は復旧のためにとった応急措置
- (5) その他参考となるべき事項

#### (財産台帳)

第17条 主管課長は、財産台帳（別記様式第2号）を備え、公有財産の取得、処分その他の理由に基づく異動があつた場合には、直ちにその増減異動を記録しなければならない。

#### (財産貸付簿)

第18条 課等の長は、財産貸付（使用）簿（別記様式第3号）を備え、その所掌に属する公有財産の貸付け、使用許可等について必要な事項を記録しなければならない。

#### (増減異動通知書)

---

---

第 19 条 主管課長は、公有財産の毎会計年度間における増減及び毎会計年度末日における現在額を、公有財産増減異動通知書（別記様式第 4 号）により、翌年度 6 月 30 日までに会計管理者に通知しなければならない。

一部改正〔平成 19 年規則 15 号〕

### 第 3 章 債権

（督促手続）

第 20 条 収入調定者は、その所掌に属する債権について納期限又は履行期限までに納付又は履行をしない者があるときは、その納期限又は履行期限後 20 日以内に督促状（別記様式第 5 号）により督促しなければならない。

2 前項の督促状には、これを発する日から 15 日以内において履行期限を指定しなければならない。

（保証人に対する履行の請求の手続）

第 21 条 収入調定者は、令第 171 条の 2 第 1 号の規定により保証人に対して履行を請求する場合には、保証人及び債務者の住所及び氏名、履行すべき金額、当該履行の請求をする理由、弁済の充当の順序その他履行の請求に必要な事項を明らかにした納付書を作成して保証人に送付しなければならない。

（履行期限の繰上げの手続）

第 22 条 収入調定者は、令第 171 条の 3 本文の規定により、履行期限を繰上げて納入の通知をしようとするときは履行期限を繰り上げる旨及びその理由を明らかにした納入通知書を、納入の通知をした後において履行期限を繰り上げようとするときは履行期限を繰り上げる旨及びその理由を明らかにした納付書を債務者に送付しなければならない。

（債権の保全等の手続）

第 23 条 収入調定者は、令第 171 条の 4 第 2 項の規定により債務者に対し担保の提供、保証人の保証等を求めようとする場合には、第 25 条第 2 項の規定による履行延期承認通知書を発する場合を除き、担保等請求書（別記様式第 6 号）を作成し、担保等の提供義務者に送付しなければならない。

（徴収停止等の手続）

第 24 条 収入調定者は、令第 171 条の 5 の規定により徴収停止の措置をとろうとする場合には、徴収停止の金額及び徴収停止の理由その他必要な事項を明らかにした書類を作成して市長の承認を受けなければならない。

2 収入調定者は、令第 171 条の 5 に規定する徴収停止の措置をとった後、事情の変更等によりその措置を維持することが不適當となったことを知ったときは、直ちにその措置を取りやめ、かつ、その旨を市長に報告しなければならない。

（履行延期の特約等の手続）

第 25 条 収入調定者は、令第 171 条の 6 の規定により履行期限を延長する特約又は処分をしようとする場合には、債務者からの履行延期申請書（別記様式第 7 号）の提出をまって、履行期限を延長する特約又は処分をする理由その他必要な事項を明らかにした書類を作成し、市長の承認を受けなければならない。

2 収入調定者は、前項の承認があったときは、直ちに債務者にその旨を通知しなければならない。

（免除の手続）

---

---

第 26 条 収入調定者は、令第 171 条の 7 の規定により債権を免除しようとする場合には、免除金額及び免除の理由その他必要な事項を明らかにした書類を作成して市長の承認を受け、債権免除通知書（別記様式第 8 号）を作成し、債務者に送付しなければならない。

（増減異動通知書）

第 27 条 収入調定者は、その所掌に属する債権（当該年度の歳入に係る債権を除く。）について、毎会計年度間における増減及び毎会計年度末日現在における現在額を、債権増減異動通知書（別記様式第 9 号）により、翌年度 6 月 30 日までに会計管理者に通知しなければならない。

一部改正〔平成 19 年規則 15 号〕

（債権の記録）

第 28 条 収入調定者は、その所掌に属すべき債権が発生し若しくは市に帰属したとき、又は当該債権が他の収入調定者から引き継がれたときは、遅滞なくこれを確認のうえ、必要な事項を記録するとともに、その後の債権の管理に関する事務の処理の状況を明らかにしておかなければならない。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、昭和 39 年 4 月 1 日から施行する。

（坂下町、川上村、加子母村、付知町、福岡町及び蛭川村の編入に伴う経過措置）

2 坂下町、川上村、加子母村、付知町、福岡町及び蛭川村の編入の日前に、公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年坂下町規則第 4 号）、公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年 3 月 31 日川上村制定）、公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年加子母村規則第 20 号の 2）、公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年付知町規則第 8 号）、福岡町公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 41 年福岡町規則第 5 号）又は蛭川村公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年蛭川村規則第 10 号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この規則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（昭和 39 年 9 月 21 日規則第 20 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和 42 年 7 月 31 日規則第 13 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和 44 年 7 月 1 日規則第 17 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和 46 年 3 月 10 日規則第 8 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和 47 年 8 月 30 日規則第 17 号）

この規則は、昭和 47 年 9 月 1 日から施行する。

附 則（昭和 50 年 3 月 27 日規則第 1 号抄）

（施行期日）

1 この規則は、昭和 50 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（昭和 53 年 3 月 30 日規則第 15 号抄）

1 この規則は、昭和 53 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（昭和 58 年 3 月 26 日規則第 10 号抄）

1 この規則は、昭和 58 年 4 月 1 日から施行する。

---

---

附 則（平成 17 年 2 月 13 日規則第 5 号）

この規則は、平成 17 年 2 月 13 日から施行する。

附 則（平成 17 年 2 月 13 日規則第 6 号抄）

1 この規則は、公布の日から施行する。（後略）

附 則（平成 19 年 3 月 30 日規則第 15 号）

この規則は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 26 年 2 月 17 日規則第 2 号）

この規則は、公布の日から施行する。

#### 7.4. 中津川市普通財産売払事務取扱要綱

平成 20 年 9 月 30 日決裁

改正

平成 22 年 5 月 7 日

平成 26 年 3 月 19 日

##### 中津川市普通財産売払事務取扱要綱

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則（昭和 39 年中津川市規則第 7 号）に定めるもののほか、中津川市が所有する普通財産（土地及び建物に限る。以下同じ。）の売払いに  
関し必要な事項を定めるものとする。

（売払いの対象）

第 2 条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められるものに限り、普通財産の売払いを  
行うことができる。

- （1） 社会的、経済的諸条件を総合的に勘案し、当該普通財産を将来の行政目的の手段として保有しておく必要がないと認められるもの
- （2） 当該普通財産を保有し、かつ、運用することが公益上又は財政運営上、不要又は適当でない  
と認められるもの

（売払いの方法）

第 3 条 普通財産の売払いは、一般競争入札により行うことを原則とする。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。

- （1） 国、他の地方公共団体、その他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） 公共事業に係る代替地の用に供するとき。
  - （3） 既に貸付け済みである普通財産について、当該普通財産の借受人に対して売払いを  
行うとき。
  - （4） 法定外公共物の用途が廃止されて普通財産となった土地等を、当該用途廃止申請者に  
売り払うとき。
  - （5） 袋地、面積が狭小又は不正形地等の土地で、隣接土地所有者以外の者が単独で利用  
することが困難とされる場合において、当該隣接土地所有者に売り払うとき。
  - （6） 土地の形状上、一体利用するほうが適当と認めた場合において、一体利用者に  
売り払うとき。
  - （7） 中津川市企業立地促進条例（昭和 62 年中津川市条例第 6 号）第 5 条に規定する  
事業者の指定を受ける要件に該当する者又は本市と企業立地協定等を締結する者に  
売り払うとき。
-

---

(8) その他法令上随意契約によることができる場合に該当するとき。

(9) その他市長が随意契約により売り払うことを適当と認めたとき。

一部改正〔平成22年5月7日・26年3月19日〕

(売払価格)

第4条 普通財産の売払価格は、当該普通財産の適正な時価（土地鑑定価格、土地の評価額等）によるものとする。

2 一般競争入札の方法により売り払うときは、前項の価格を売払予定価格とし、落札価格をもって売払価格とする。

(売払対象者の限定)

第5条 第3条に基づき普通財産の売払いを一般競争入札により行う場合、地域性を考慮し、次の各号のいずれかに該当するときは、売払い対象者を限定することができる。

(1) 土地の面積が概ね200平方メートル以下の場合

(2) 総合事務所管内の普通財産の場合

(3) 移住定住推進施策を実施する場合

(4) その他特に市長が認めた場合

一部改正〔平成26年3月19日〕

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成20年10月1日から施行する。

附 則（平成22年5月7日）

この要綱は、平成22年5月7日から施行する。

附 則（平成26年3月19日）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

## 7.5. 中津川市普通財産一般競争入札実施要綱

平成20年9月30日決裁

改正

平成22年1月25日

平成24年7月4日

### 中津川市普通財産一般競争入札実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、普通財産（土地及び建物に限る。以下同じ。）の売払いに係る一般競争入札（以下「入札」という。）の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

(売払いの方法)

第2条 入札により売払いを行う普通財産（以下「売払い土地」という。）は、利用の実情等に照らし適当と認められる場合は、売払い土地を分割又は統合して入札に付することができるものとする。

全部改正〔平成22年1月25日〕

(売払い土地の確認)

---

第3条 売払い土地については、事前に境界標柱等現況を調査し、隣接土地所有者との境界確認を行い、地積測量図、公図写、登記事項証明書等を整備しておくものとする。また、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等による規制内容並びに上下水道、電気及びガスの供給施設の有無等を記載した物件調書も併せて作成しておくものとする。

（入札参加の資格）

第4条 次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加することができない。

- （1） 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定に該当する本市の職員
- （2） 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの
- （3） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供しようとするもの
- （4） 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員並びにこれらのものから委託を受けたもの
- （5） 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する処分を受けている団体及びその団体の役職員又は構成員並びにこれらのものから委託を受けたもの
- （6） 市税を滞納している者

（入札の公告）

第5条 入札の公告は、次に掲げる事項について、市広報、掲示その他の方法により行うものとする。

- （1） 売払い土地に関する事項
- （2） 売払予定価格
- （3） 入札の参加資格に関する事項
- （4） 入札の参加申込に関する事項
- （5） 入札、開札の日時及び場所
- （6） 入札を無効とする場合に関する事項
- （7） 入札保証金及び契約保証金に関する事項
- （8） その他必要な事項

（入札参加申込の方法）

第6条 入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）は、市が指定する場所及び期間内に、一般競争入札参加申込書兼受付書（様式第1号）に必要な事項を記入し、記名押印の上、次に掲げる書類を添えて、持参又は郵送により提出しなければならない。

- （1） 住民票（個人の場合に限る。連名の場合にはすべての者の分）又は官公庁が発行する現住所が確認できるものの写し。
- （2） 法人全部事項証明書（法人の場合に限る。連名の場合にはすべての法人の分）
- （3） 身分証明書（個人の場合に限る。連名の場合にはすべての者の分。）
- （4） 誓約書（様式第2号）

一部改正〔平成24年7月4日〕

（入札参加申込受付書の交付）

第7条 前条の規定による申込を受け付けた場合において、入札への参加を認めるときは、その者に一般競争入札参加申込書兼受付書の写し（以下「受付書」という。）を交付するものとする。

（入札保証金）

第8条 入札参加者は、市の指定する期日までに、入札保証金として売払予定価格の100分の5の金額（千円未満切り上げ。）を、市が発行する納入通知書により納付しなければならない。

---

---

(入札の方法)

第9条 入札参加者は、入札書（様式第3号）に必要な事項を記入し、記名押印の上、封書にて市が指定する場所及び日時に持参し、受付書を添えて提出するものとする。

2 代理人が入札する場合は、前項の書類のほか入札前に委任状（様式第4号）を提出するものとする。

3 提出した入札書は、書換え、引換え又は撤回をすることができないものとする。

(入札の延期又は中止)

第10条 入札執行前において、天災等やむを得ない事由が生じた場合は、入札の執行を延期し、又は中止することができるものとする。

(入札の無効)

第11条 中津川市契約規則(昭和39年中津川市規則6号)第14条各号に該当する入札は無効とする。

(開札)

第12条 開札は、入札の場所において、入札終了後直ちに入札者をたちあわせて行うものとする。この場合において、入札者が立ち会わないときは、入札事務に関係のない市職員を立ちあわせて行うものとする。

(落札者の決定)

第13条 開札の結果、売払予定価格以上で、かつ、最高価格の入札者を落札者として決定するものとする。

2 落札となるべき同価格の入札者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定するものとする。この場合において、当該入札者のうち、くじを引かない者があるときは、これに代わって入札事務に関係のない市職員にくじを引かせるものとする。

(入札結果の発表)

第14条 落札者があるときは、その者の氏名（法人の場合はその名称）及び落札価格を、落札者がないときはその旨を、入札者に通知するものとする。また、入札結果については、公表するものとする。

(入札保証金の返還)

第15条 落札者以外の者が納付した入札保証金は、入札終了後、納付者が指定する金融機関（株式会社ゆうちょ銀行を除く。）の口座振込により返還するものとする。

2 落札者が納付した入札保証金は、契約保証金の全部又は一部に充当するものとする。

3 入札保証金には、利息を付さないものとする。

(契約の締結)

第16条 落札者は、落札の日から起算して14日以内に所定の土地売買契約書（様式第5号）により売買契約を締結するものとする。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、その期間を延長することができるものとする。

2 落札者が前項の期間内に売買契約を締結しない場合は、その落札は無効とし、入札保証金は市に帰属するものとする。

(契約の条件)

第17条 売買契約にあたっては、次の各号に掲げる条件を付するものとする。

---

- 
- (1) 売買物件を風営法第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
  - (2) 売買物件を暴力団関係の施設その他周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供してはならない。
  - (3) 売買物件の全部又は一部を第三者に所有権移転する場合は、前各号の条件を付さなければならない。

2 契約の相手方が前項各号に違反した場合は、違約金として売買代金の100分の30の金額を、市に対して支払わなければならない。

(実地調査)

第18条 前条に規定する契約条件の履行を確認するために、市は随時実地検査を行い、又は契約の相手方に報告を求めることができるものとする。この場合において、契約の相手方は調査に協力しなければならない。

2 契約の相手方が前項に違反した場合は、違約金として売買代金の100分の10の金額を、市に対して支払わなければならない。

(議会の議決を要する契約の措置)

第19条 中津川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(昭和39年中津川市条例第3号)第3条に該当する契約を締結しようとするときは、議会の議決のあったときに本契約を締結する旨を記載した仮契約書を作成し、議会の議決後本契約書を作成するものとする。この場合において、当該仮契約書に、議会の議決のあったときに本契約としての効力を生ずる旨を記載することにより、本契約書の作成を省略することができるものとする。

(契約の保証金)

第20条 落札者は、契約締結時まで、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を、市が発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、第15条第2項の規定により、納付額は入札保証金を控除した金額とする。

2 契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

(売買代金の納付)

第21条 落札者は、契約締結の日から30日以内に、売買代金から契約保証金の額を控除した金額を、市が発行する納入通知書により一括納付しなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、納付期間を延長することができるものとする。

2 落札者が、納期限を相当期間経過した後も前項の金額を納付しないときは、契約を解除するものとし、契約保証金は市に帰属するものとする。

(延滞金)

第22条 落札者が売買代金を納期限までに納入しないときは、延滞金を徴収する。

2 延滞金の額は、売買代金に、その納期限の翌日から納入の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント(当該納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する額とする。

(所有権移転等)

第23条 売買代金の納付を確認した後、市が売払い土地の所有権移転登記手続を行うものとする。

2 売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記に要する登録免許税は、落札者の負担とする。

---



---

3 売払い土地は、所有権の移転と同時に現状有姿のまま引き渡すものとする。

(端数計算)

第24条 違約金及び延滞金の額に100円未満の端数があるとき又はその金額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

(その他)

第25条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成20年10月1日から施行する。

附 則(平成22年1月25日)

この要綱は、平成22年2月1日から施行する。

附 則(平成24年7月4日抄)

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年7月9日から施行する。

## 7.6. 不動産の寄附採納取扱内規

第1条 この内規は、行政管理課で取り扱う不動産の寄附採納の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

第2条 次に掲げるものを除き、普通財産としての不動産の寄附は受けないものとする。

- (1) 市が定める基本構想、基本計画等各種計画における将来構想に関係すると思われる不動産
- (2) 事業用地として計画又は検討がなされている土地
- (3) 行政目的のための借地と交換できるとと思われる土地
- (4) 前各号に掲げるもののほか、特に市長が適当と認める不動産

第3条 不動産の寄附の申込みをしようとする者(以下「申込者」という。)は、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 寄附しようとする不動産が相続財産である場合は、あらかじめ相続の登記を行うこと。
- (2) 寄附しようとする不動産に所有権以外の権利があるときは、その権利を消滅させる等必要な措置をとること。
- (3) 寄附しようとする土地が一筆の土地の一部であるときは、これを分筆しておくこと。
- (4) 寄附しようとする土地については、隣接地の所有者と合意の下に境界を確定できるものを埋設する等必要な措置をとること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置をとること。

第4条 申込者は、寄附採納申請書(第1号様式)に必要な図書を添えて、市長に提出しなければならない。

第5条 市長は、寄附採納申請書を受理したときは、書類審査及び現地調査を行い、適当と認めるときは、その旨を寄附受納決定通知書(第2号様式)により申込者に通知し、直ちに中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則(昭和39年中津川市規則第7号)第3条の規定により処理しなければならない。

第6条 本内規に定めのない事項については、市有財産活用検討委員会にて協議する。

附 則

この内規は、平成22年1月20日から施行する。

---

---

## 7.7. 市有財産の利活用に関する内規

平成 22 年 1 月 21 日決裁

### 市有財産の利活用に関する内規

(趣旨)

第 1 条 この内規は、市有財産の交換、買取り、売却等について必要な事項を定めるものとする。

(借地)

第 2 条 行政目的のための借地について、不要になった土地は返還し、継続利用が決定した土地は買取り又は普通財産と交換するものとする。

(1) 交換するために市が提供する土地は、借地のある大字の区域内の土地を優先し、適当な土地が当該区域内に無い場合は、適宜区域を拡大するものとする。

(2) 土地の交換は、等価交換を原則とし、価格に差額が生じる場合は、これを金銭にて補うものとする。

(行政目的終了後の行政財産)

第 3 条 行政目的を終了した行政財産は、地上、地下を問わず構造物を解体・撤去し、普通財産として利活用する。ただし、普通財産として構造物を含む交換及び売却計画があるものは、この限りではない。

2 前項に規定する構造物を解体・撤去しようとする土地は、必要に応じ行政財産を管理している課等において面積、地目等を現況にあわせ登記し、所有権以外の権利がある場合は、特別な場合を除き、その権利を抹消する。

3 構造物を解体・撤去する予定の市有財産に不動産登記がある場合は、行政財産を管理している課等において、これを滅失する。

(買取り)

第 4 条 買取りを行う場合の土地の取得価格は、不動産鑑定評価額以下とする。ただし、概ね 200 平方メートル以下の土地については、固定資産税評価額若しくは路線価（都市計画区域内）を参考に算出した価格又は近傍類似の売買実例価格を参考とすることができる。

2 財産の取得にあたり、急を要する場合は、前項の価格に対し 2 割の範囲内で増額することができる。この場合においては、中津川市市有財産活用検討委員会の意見を聴取するものとする。

(建物売却)

第 5 条 不用になった建物を売却するときは、その土地も併せて売却する。

2 次の各号に掲げる建物は、売却しない。

(1) 解体・撤去が決定した建物

(2) 特別な理由による貸付建物

(一般競争入札)

第 6 条 一般競争入札による財産の売却価格は、不動産鑑定評価額以上とする。

2 一般競争入札による売却は年 1 回を原則とし、応募のなかった土地は、次の入札までの別に定める日までの間、不動産鑑定評価額以上で先着申込者に売却する。

3 前項の土地について、2 回目の一般競争入札でも応募が無かった場合、前項と同様の扱いとする。

4 前項の土地について、3 回目の一般競争入札は、不動産鑑定評価額の 2 割の範囲内で減額することができる。この場合において、中津川市市有財産活用検討委員会の意見を聴取するものとする。

---

---

5 不動産鑑定評価から6月を経過した財産の売買価格は、不動産鑑定士の意見書に記載されている額又は固定資産評価時点修正率を乗じた額とすることができる。

(随意契約による売却)

第7条 随意契約による土地の売却価格について、概ね200平方メートルを超える土地は不動産鑑定評価額以上とし、概ね200平方メートル以下の土地は固定資産税評価額若しくは路線価(都市計画区域内)を参考に算出した価格又は近傍類似の売買実例価格を参考にして決定する。ただし、法定外公共物等の用途廃止に係る土地及び市長が認めた場合を除く。

2 随意契約による売却価格は、特別な理由がある場合において、前項の価格に対し2割の範囲内で減額することができる。この場合においては、中津川市市有財産活用検討委員会の意見を聴取するものとする。

3 不動産鑑定評価から6月を経過した財産の売買価格は、不動産鑑定士の意見書に記載されている額又は固定資産評価時点修正率を乗じた額とすることができる。

(その他)

第8条 この内規に定めるもののほか、市有財産の利活用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この内規は、平成22年1月21日から施行する。

## 7.8. 中津川市市有財産活用検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 中津川市が保有する市有財産(以下「財産」という。)の有効活用方策について検討するため、中津川市市有財産活用検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項について、検討を行うものとする。

- (1) 財産の利活用に関する事項
- (2) 財産の処分に関する事項
- (3) その他必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。ただし、必要があるときは、関係部の長等を委員長の指名により委員に充てることのできるものとする。

2 委員長は副市長をもって充て、副委員長は総務部長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 企画部長
- (2) 文化スポーツ部長
- (3) 農林部長
- (4) 基盤整備部長
- (5) 商工観光部長
- (6) 定住推進部長
- (7) 総務部資産管理対策監

4 委員長は、委員会を統括する。

5 委員長に事故あるとき又は欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

---

(会議)

第4条 委員会の会議は、必要に応じて、委員長が招集する。

2 委員会の会議における議長は委員長をもって充てる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、これを開催することができない。

4 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

5 委員長、副委員長及び委員は、自己に利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。ただし、委員会の同意があったときは、会議に出席し発言することができる。

(部会)

第5条 各部等は、所管する市有地の活用に係る事項について、必要な調査、研究を行うために必要に応じ、各部等内に中津川市市有財産活用検討部会を設置することができる。

(意見の聴取)

第6条 委員会は、必要があると認めるときは、関係職員の出席を求めて意見を聞き、又は必要な書類を提出させることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部行政管理課が行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成21年3月1日から施行する。

この要綱は、平成25年2月1日から施行する。

## 7.9. 市有財産利活用基本方針

平成21年12月21日決裁

### 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。

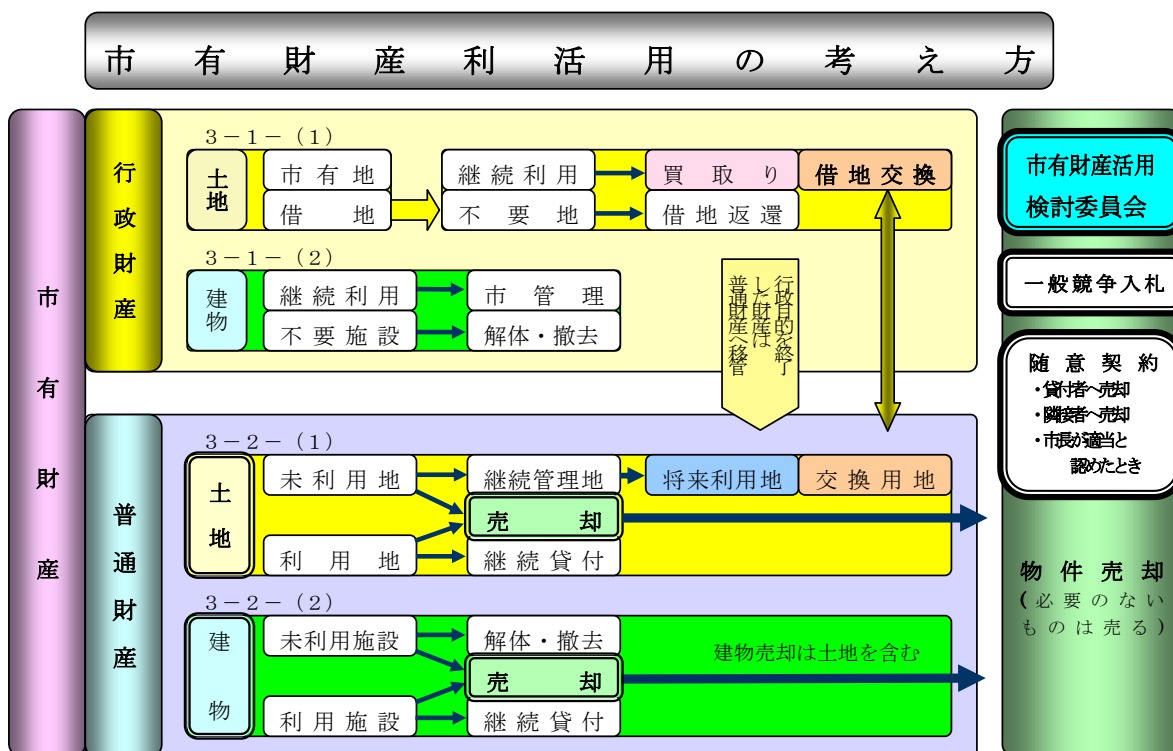
## 3 基本的な考え方

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、不要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。



※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（建造物の撤去、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妥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、地域コミュニティー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、コミュニティー用途として利用するため継続保有することが妥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ぬため、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。

## 7.10. 中津川市土地貸借料算定基準

平成 23 年 5 月 18 日 決裁  
改正  
平成 25 年 11 月 1 日

### 中津川市土地貸借料算定基準

土地の貸借料算定については、法令その他特に定めのない場合、この基準によるものとする。

(土地の貸借料)

第 1 条 土地（農地を除く。）の貸借料年額算定基準は、次のとおりとする。

用途	算定基準
駐車場（駐輪場を含む。）以外の用途	貸借面積×1平方メートル当たりの固定資産評価額×時点修正率×2.1/100
駐車場（駐輪場を含む。）	近隣の民間月ぎめ駐車場使用料と同程度の額

2 固定資産評価額の 5/100 以上の時価変動が明らかな場合は、その都度見直すことができる。

3 貸借料年額算定基準により算定した年額貸借料は、円未満を切捨てた額とする。

一部改正〔平成 25 年 11 月 1 日〕

(電柱等を設置する場合の貸借料)

第 2 条 電柱、地下埋設物及び架空の工作物を設置する場合の土地の貸借料は、中津川市道路占用料条例（昭和 28 年中津川市条例第 30 号）別表 1 に規定する額に相当する額とする。

(調整措置)

第 3 条 貸借料の改定にあたっては、第 1 条の算定基準額が現契約額と異なる場合は、第 1 条の規定にかかわらず、次の各号に定める年数で調整する。ただし、貸借者双方の合意がある場合は、この限りではない。

(1) 差額が 5 万円以下の場合 5 年以内

(2) 差額が 5 万円を超える場合 5 年を超え 10 年以内

2 前項の規定による調整は、差額を前項各号に定める年数で割り、その金額を前年貸借料から 1 年ごとに増加させ、又は減少させることによって行うものとする。

(農地の貸借料)

第 4 条 農地の貸借料は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 52 条の規定により農業委員会が提供する農地の貸借料情報を参考に算定した額とする。

全部改正〔平成 25 年 11 月 1 日〕



---

(貸借料の月割計算等)

第5条 貸借の期間が1年未満であるとき又はその期間に1年未満の端数があるときは、月割をもって計算し、1年未満の端数があるときは、1月に切り上げて計算するものとする。

2 1件の年額貸借料が100円に満たない場合は、100円とする。

(特別措置)

第6条 次の各号に掲げるものについては、別に貸借料を定めることができる。

- (1) 企業誘致等産業振興の目的で貸付料を減免しているもの
- (2) 地域の集会施設等地域振興の目的で貸付料を減免しているもの
- (3) 一般電気事業者が設置する施設の貸付料
- (4) 電気通信事業者が設置する施設の貸付料
- (5) 中津川北商工会の施設用地
- (6) 他の公共団体又は団体が定める算定基準による貸借料
- (7) 中津川市山口・馬籠地区市有貸付山林に関する条例等によりその貸借料及び使用料が定められているもの
- (8) 上記に掲げるもののほか、この基準により処理することが適当でないと認められるもの

附 則

この基準は、平成23年6月1日から施行する

附 則(平成25年11月1日)

この基準は、平成25年11月1日から施行する。

## 7.11. 中津川市行政財産の使用許可及び貸付契約事務の取扱いに関する基準

平成24年2月21日決裁

改正

平成25年3月29日

平成25年10月10日

### 中津川市行政財産の使用許可及び貸付契約事務の取扱いに関する基準

目次

第1章 総則(第1条・第2条)

第2章 行政財産の使用許可事務(第3条—第8条)

第3章 行政財産の貸付契約事務(第9条—第17条)

第4章 補則(第18条)

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、中津川市の行政財産の使用許可及び貸付けに関する取扱いについて、中津川市公有財産及び債権の管理に関する規則(昭和39年中津川市規則第7号。以下「規則」という。)に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

---

- 
- (1) 行政財産 普通地方公共団体において公用又は公共の用に供し、又は供することと決定した財産をいう。
  - (2) 公用に供する財産 普通地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とする公有財産をいう。
  - (3) 公共の用に供する財産 住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とする公有財産をいう。
  - (4) その他公共団体 土地改良区、土地区画整理組合あるいは、その他法令の規定に基づきその存立の目的を与えられている法人で、目的が公共性をもち、かつ一般的には公権力行使の機能があり、目的遂行が義務づけられている団体をいう。
  - (5) 公共的団体 農業協同組合、漁業協同組合、社会福祉協議会、社会福祉団体、森林組合、生活協同組合、商工会議所等の産業経済団体、日本赤十字社、交通安全協会等の社会事業団体、青年団、婦人会、教育会、体育協会、青少年育成会等の文化事業団体、町村会、土地改良連合会、土木振興会等の行政関連団体など公共的活動を営む団体のうち、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 157 条その他の法令の規定に基づいて市長が関与できる団体をいう。
  - (6) 施設管理者 当該施設を管理することが定められている者のことをいい、管理権限を有する者がいないときは所有権を有する者をいう。

## 第 2 章 行政財産の使用許可事務

(使用許可要件等)

第 3 条 規則第 8 条第 5 号の規定により使用許可できるときは次のとおりとする。

- (1) 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため特に必要と認められるとき。
  - (2) 地方公共団体の指導監督又は業務の委託を受け、当該地方公共団体の事務又は事業を補佐し、又は代行する団体において、補佐又は代行する事務又は事業の用に供するため使用させるとき。
  - (3) 地方公共団体と取引関係にある相手方に使用させることが、必要かつ相互に便利であるとき。
  - (4) 職員の互助団体、親睦団体その他これらに類する団体又は法人が、その事務又は事業に直接使用するとき。
  - (5) 公共団体のうち厚生社会事業団体及び文化事業団体等がその本来の用に直接使用するとき。
  - (6) 公共的団体のうち利益を伴わない団体がその本来の用に直接使用することが特に必要と認められるとき。
- 2 次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、原則として使用を許可しないものとする。
- (1) 具体的な使用目的が、許可相当の事務又は事業に直接に供するとは認めがたいとき。
  - (2) 使用許可の面積又は期間が、事務又は事業の内容（使用目的）からみて、必要最小限とは認めがたいとき。
  - (3) 使用許可終了後、原状に復することが困難と認められるとき。
- 3 次に掲げる行政財産の使用については、使用許可申請、使用許可等の手続を省略することができる。
- (1) 指定金融機関の事務室
  - (2) 新聞記者室
  - (3) 市職員が兼任して構成されている団体等の使用部分
  - (4) 管理委託契約（公の施設の管理委託契約を含む。）による行政財産
  - (5) 清掃、警備、庁舎保守等の役務の提供を市以外の者に委託した場合において、それらの役務の提供に必要な行政財産（市の委託業務を執行する上で、行政財産を使用する必要がある場合に限る。）
-

- 
- (6) 保育園等における園児、児童等への給食の提供のため又は市が行うべき業務を市以外の者に委託した場合において、当該業務を行うために必要な厨房施設等
  - (7) 国又は他の地方公共団体その他公共団体が、公用又は公共用に供する場合において必要な行政財産
  - (8) 中津川市との工事請負契約の履行のため、請負業者が当該現場内に設置する工事現場事務所

(使用許可申請書の提出)

第4条 行政財産の使用を希望する者は、規則第11条の規定による施設使用許可申請書を行政財産を所管する部署の長（以下「施設管理者」という。）に提出し、許可を受けなければならない。

(使用許可等の通知)

第5条 施設管理者は、規則第12条の規定による使用の可否の通知を施設使用許可書（様式第1号。以下「許可書」という。）又は施設使用不許可書（様式第2号。以下「不許可書」という。）により申請者へ通知するものとする。

(使用許可期間)

第6条 使用許可期間の設定については、次のとおりとする。

(1) 規則第9条本文の規定による使用期間は、4月1日から翌年の3月31日までの1年を限度とする。ただし、使用を予定する期間が1年未満であり、かつ、その期間が2年度にわたるときはこれを1件として許可し、使用期間の始期の属する年度において処理するものとする。

(2) 規則第9条ただし書の規定による施設の管理上支障がないと認めるとき、又は特別の必要があると認めるときとは、次に該当する場合をいい、その期間は3年以内とする。

ア 継続使用許可することが、行政財産の維持管理若しくは行政目的の機能を高めるために必要な場合又は公益上妥当と認められる場合

イ アのほか、施設管理者と協議しその承認を得た場合

2 使用許可期間終了後も同一の許可内容及び条件で引続き継続して行政財産の使用を希望する者は、使用許可期間が終了する日の1月前までに更新手続を行うものとする。

3 前項の規定による場合には、施設管理者は、新規の使用許可申請と同様に取り扱うものとする。

(使用料等)

第7条 使用料は、無料とする。ただし、使用に伴う庁舎管理経費（電気、上下水道、ガス、電話等の代金）は、第3条に規定する場合を除き、使用者において負担するものとし、次のいずれかの方法により支払わなければならない。

(1) 供給業者等へ直接支払う。

(2) 施設にメーターを設置し使用量に応じ市に支払う。

(3) 使用面積により按分して市に支払う。

(4) 施設管理者と協議し承認された方法により支払う。

(使用許可の取消し)

第8条 規則第13条の規定によるほか、相当の理由があると認められる場合は、使用許可を取り消すものとする。

### 第3章 行政財産の貸付契約事務

(貸付契約要件等)

第9条 行政財産は、次の各号のいずれにも該当しない場合であって、その用途又は目的を妨げない限度において貸し付けることができるものとする。

(1) 市の事務又は事業の遂行に支障の生じるおそれがある場合

---

- 
- (2) 行政財産の管理上支障が生じるおそれがある場合
  - (3) 行政財産の公共性又は公益性に反する次の場合
    - ア 公序良俗に反し、又は社会通念上不相当であること。
    - イ 特定の個人又は企業の活動を支援する等、行政の中立性を阻害するものであること。
    - ウ ア、イのほか、貸し付けることにより公共性又は公益性を損なうおそれがあること。
  - (4) 返還時において、行政目的を達することが不可能又は極めて困難となることが予想される利用形態である場合
  - (5) その他行政財産の用途又は目的を妨げるおそれがある場合
- 2 行政財産は、次の各号のいずれにも該当しない者であつて、適正な方法による管理を行う上で適当と認めるものに限り貸し付けることができるものとする。
- (1) 庁舎等を多人数で占有すること等により、廊下等の通行障害を招くおそれがある者
  - (2) 電気、水等を大量に使用し、建物全体への安定供給に支障をきたす者
  - (3) 建物又は敷地において、夜間又は休日に市職員以外の多数の人の出入りを恒常的に行う者
  - (4) 市の行政上の目的又は施策と相反する目的のために利用する者
  - (5) 過去において行政財産の使用許可を取り消され、又は契約違反を行ったことのある者
  - (6) 市に対する誤解並びに批判又は市民、来庁者等の不安を招くおそれがある言動を伴う者
  - (7) 中津川市庁舎の管理に関する規則（平成4年中津川市規則第22号）第6条各号に定める行為を行うおそれがあると認められる者（床面積又は敷地に余裕があるとして貸し付ける場合に限る。）
  - (8) その他貸付けの相手方として不相当であると認められる相当な理由がある者
- 3 行政財産は、次の各号のいずれかに該当する場所であつて、余裕がある部分に限り貸し付けることができる。
- (1) 行政目的に利用されないと見込まれる期間が、借受け希望期間の始期から1年以上あると見込まれる場所であること。
  - (2) 使用見込みがない壁等に囲まれた一区画の部屋又は貸し付けても職員、来庁者、車両等の通行の妨げとならない場所であること。
- 4 営利を目的とする事業者が、規則第8条第1号の規定に基づき使用する場合は、行政財産の貸付契約によることとする。
- (貸付申請書の提出)
- 第10条 行政財産の貸付けを希望する者は、行政財産貸付申請書（様式第3号）を施設管理者に提出しなければならない。
- (貸付けの相手方の選定等)
- 第11条 貸付けの相手方は、原則として、一般競争入札により選定する。ただし、次に掲げるときは、随意契約により貸し付けることができる。
- (1) 予定価格（予定貸付料の年額又は総額をいう。）が30万円未満のとき。
  - (2) 公用、公共用又は公益事業の用に供するとき。
  - (3) 市の出資団体が行う事業に供するとき。
  - (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第3号に規定する団体が行う事業に供するとき。
  - (5) 企業等が公共性又は公益性の高い事業の用に供するとき。
  - (6) 企業等が市内の産業の振興に資する事業の用に供するとき。
- 2 随意契約により貸し付ける場合の優先順位は次の順位のとおりとする。
- (1) 国、他の地方公共団体、その他公共団体において公用又は公共の用に供するとき。
  - (2) 国、他の地方公共団体、その他公共団体において公益事業の用に供するとき。
  - (3) 公共的団体において公共用又は公共の用に供するとき。
-

- (4) 公共的団体において公益事業の用に供するとき。
- (5) 市の出資団体が経営力向上を目的とした事業に供するとき。
- (6) 地方自治法施行令第167条の2第1項第3号に規定する団体が行う事業に供するとき。
- (7) 企業等が公共性又は公益性の高い事業の用に供するとき。
- (8) 企業等が市内の産業の振興に資する事業の用に供するとき。
- (9) 前各号に該当しないとき。

3 貸し付ける行政財産の性質等から勘案し、貸付料のみで貸付けの相手方を選定すると、行政財産の用途又は目的を妨げるおそれが生じる場合には、企画競争によることができるものとする。

4 貸付期間が満了した場合において、当該行政財産について複数の貸付希望者がある場合も前各項に基づき選定を行うものとする。

一部改正〔平成25年3月29日〕

(貸付契約等)

第12条 施設管理者は、第10条に規定する申請を審査し、行政財産を貸し付けることが適当と認められた場合は、行政財産貸付契約書(様式第4号)により契約を締結するものとする。

2 行政財産を貸し付ける場合は、必要に応じて、市の指定する金額を保険金額とし、かつ、市を被保険者とする損害保険契約を締結させるものとする。

(用途指定)

第13条 行政財産を貸し付けるにあたっては、貸付けの相手方に対して、貸付期間中は行政財産貸付申請書に添付された事業計画書及び利用計画書に基づく用途に従い利用すべき旨を、具体的に指定するものとする。

(貸付料等)

第14条 土地に係る行政財産の貸付料の算定は、中津川市土地貸借料算定基準に準じる。

2 建物に係る行政財産の貸付料の算定は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 利益を伴う事業を行う公共的団体等がその本来の用に直接使用するときは次表による。

貸付面積	貸付料金(月額)	備考
100㎡以上	20,570円	
100㎡未満	10,280円	
一部使用	3,080円	机1台程度

(2) 営利を目的とした事業を行う場合等、第1項及び前号によることが適当でない認められる場合は、売上高、付近の賃貸借実例等を状況に応じて施設管理者と協議の上、この基準によらないで貸し付けることができるものとする。

3 庁舎等の貸付けに伴う庁舎管理経費は、借受者において負担するものとし、第7条の規定を準用する。ただし、この基準によることが著しく不相当又は困難と認められる特別の事情があるときは、施設管理者と協議して、特別の定めをすることができる。

一部改正〔平成25年10月10日〕

(契約の解除)

第15条 施設管理者は、貸付契約を行った後に、次のいずれかに該当すると判断されたときは、貸付契約を解除することができる。ただし、解約により借受者に損害が生じた場合、市は責めを負わない。

(1) 公用又は公共の用に供する必要性が生じたとき及び災害時における災害対策活動等に使用する必要性が生じたとき。

(2) 貸付申請書に添付された事業計画及び利用計画に変更があったと認められたとき。

- (3) 貸付契約の面積又は期間が、事務若しくは事業の内容（使用目的、計画等）又は規模からみて、必要最小限とは認めがたいと判断されたとき。
- (4) 前各号に掲げるほか、貸付契約に違反していることが認められたとき。

(貸付料の減免等)

第16条 貸付料の減免は、次に定めるところによる。

区分	貸付期間	減免率
災害その他借受者の責に帰すことができない事由により借受を継続できなくなったとき。		10/10
契約を解除したとき。 (1円未満は切り捨てる)	貸付日数が1月の1/3を超えないとき。	7/10
	貸付日数が1月の1/3を超え2/3を超えないとき。	3/10
	貸付日数が1月の2/3を超えるととき。	0/10
特別な事情によるとき。		施設管理者と協議の上定める

2 前項に掲げる特別な事情とは次に掲げるときをいう。

- (1) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に規定する障がい者支援施設等が行う事業で使用するとき及び母子及び寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子福祉団体が行う事業で使用するとき。
- (2) 過去に行政財産の取得（土地の購入及び建物の建設をいう。）のため、市に対して多額の寄付行為を行った公共的団体が当該行政財産をその事務の用に直接使用するとき。
- (3) その他施設管理者が特に必要と認めたととき。
- 一部改正〔平成25年3月29日〕

(貸付期間の設定)

第17条 行政財産の貸付期間は、3年以内とする。ただし、次の各号に該当する場合は延長することができる。

- (1) 長期間の継続貸付契約をすることが行政財産の維持管理若しくは行政目的の機能を高めるために必要な場合又は公益上妥当と認められる場合
- (2) 前号のほか、施設管理者と協議しその承認を得た場合

2 貸付期間終了後も同一の内容及び条件で引き続き継続して行政財産の貸付けを希望する者は、貸付契約期間が終了する日の1月前までに更新手続を行うものとする。

3 前項の規定による場合には、施設管理者は、新規の貸付申請と同様に取り扱うものとする。

#### 第4章 補則

(その他)

第18条 この基準によることが著しく不適當又は困難と認められる特別な事情があるときは、総務部長に協議して、特別の定めをすることができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年7月4日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の際、現に使用許可又は貸付契約している行政財産については、平成25年3月31日までに限り、なお従前の例による。

---

附 則（平成 25 年 3 月 29 日）

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 25 年 10 月 10 日）

（施行期日）

1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 改正後の第 14 条第 2 項第 1 号の規定は、施行日以後の貸付期間に係る貸付について適用し、施行日以前の貸付期間に係る貸付については、なお従前の例による。

## 7.12. 中津川市普通財産の貸付契約事務の取扱いに関する基準

平成 25 年 2 月 4 日決裁

### 中津川市普通財産の貸付契約事務の取扱いに関する基準

目次

第 1 章 総則（第 1 条—第 3 条）

第 2 章 普通財産の貸付事務（第 4 条—第 16 条）

第 3 章 補則（第 17 条）

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この基準は、中津川市の普通財産の貸付けに関する取扱いについて、中津川市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 39 年中津川市条例第 4 号。以下「条例」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

（基本方針）

第 2 条 普通財産を貸し付ける場合は、当該普通財産の将来の利用計画及び売却の可能性を勘案の上、貸付けの適否を判断し、貸し付けるものとする。

（用語）

第 3 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）普通財産 普通地方公共団体において公有の財産のうち行政財産（公用財産、公共用財産及び企業用財産）を除くすべてのものをいう。

（2）地方公共団体 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 1 条の 2 に規定する地方公共団体をいう。

（3）その他公共団体 土地改良区、土地区画整理組合その他法令の規定に基づきその存立の目的を与えられている法人で、目的が公共性を持ち、かつ、一般的に公権力行使の機能があり、目的遂行が義務付けられている団体をいう。

（4）公共的団体 農業協同組合、漁業協同組合、森林組合、消費生活協同組合、商工会議所等の産業経済団体、社会福祉協議会、社会福祉団体、日本赤十字社、交通安全協会等の厚生社会事業団体、青年団、婦人会、教育会、体育協会、青少年育成会等の文化事業団体、市町村会、土地改良連合会、土木振興会等の行政関連団体等の公共的又は公益活動を営むすべての団体等（法人たると否とを問わない。）をいう。

---

- 
- (5) 施設管理者 当該施設を管理することが定められている者のことをいい、管理権限を有する者がいないときは、所有権を有する者をいう。
  - (6) 公用に供するとき 当該団体が、その事務又は事業を行うために直接使用する場合をいう。
  - (7) 公共用に供するとき 住民の一般的共同使用のために供する場合をいう。
  - (8) 公益事業の用に供するとき 運輸事業、郵便、信書便若しくは電気通信の事業、水道、電気若しくはガスの供給の事業又は医療若しくは公衆衛生の事業であって、公衆の日常生活に欠くことのできないこれらの事業の用に供する場合をいう。

## 第2章 普通財産の貸付事務

### (貸付申請書の提出)

第4条 普通財産の貸付けを希望する者は、普通財産貸付申請書（様式第1号）を施設管理者に提出しなければならない。

### (貸付けの相手方の選定等)

第5条 貸付けの相手方は、原則として、一般競争入札により選定する。ただし、次に掲げる場合は、随意契約により貸し付けることができる。

- (1) 予定価格（予定貸付料の年額又は総額をいう。）が30万円未満の場合。
  - (2) 公用、公共用又は公益事業の用に供する場合。
  - (3) 市の出資団体が行う事業の用に供する場合。
  - (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第3号に規定する団体が行う事業の用に供する場合。
  - (5) 企業が公共性又は公益性の高い事業の用に供する場合。
  - (6) 企業が市内の産業の振興に資する事業の用に供する場合。
  - (7) 前各号に該当しない場合であって、次に掲げるとき。
    - ア 地形等の状況から、隣地所有者に貸し付けることが適当なとき。
    - イ 特定の者に貸し付けることにより、その財産が有効に活用されるとき。
    - ウ その他市長が適当と認めるとき。
- 2 随意契約により貸し付ける場合の優先順位は、次の各号の順位のとおりとする。
- (1) 国、他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共の用に供する場合。
  - (2) 国、他の地方公共団体その他公共団体において公益事業の用に供する場合。
  - (3) 公共的団体において公共の用に供する場合。
  - (4) 公共的団体において公益事業の用に供する場合。
  - (5) 市の出資団体が、出資団体の設立目的に定めた事業の用に供する場合。
  - (6) 市の出資団体が、経営力向上を目的とした事業の用に供する場合。
  - (7) 地方自治法施行令第167条の2第1項第3号に規定する団体が行う事業の用に供する場合。
  - (8) 企業が公共性又は公益性の高い事業の用に供する場合。
  - (9) 企業が市内の産業の振興に資する事業の用に供する場合。
  - (10) 前各号に該当しない場合であって、次に掲げるとき。
    - ア 地形等の状況から、隣地所有者に貸し付けることが適当なとき。
    - イ 特定の者に貸し付けることにより、その財産が有効に活用されるとき。
    - ウ その他市長が適当と認めるとき。
- 3 貸付期間が満了した場合において、当該普通財産について複数の貸付希望者がある場合も前2項の規定に基づき選定を行うものとする。

### (貸付契約等)

第6条 施設管理者は、第4条に規定する申請を審査し、普通財産を貸し付けることが適当と認めた場合は、当該申請者と普通財産（有償）貸付契約書（様式第2号）又は普通財産（無償）貸付契

---



---

約書（様式第3号）により契約を締結し、貸し付けないことと決定したときは、その旨を文書で当該申請者に通知するものとする。

2 前項の規定は、普通財産の貸付契約を解除する場合に準用する。

3 普通財産を貸し付ける場合は、必要に応じて、市の指定する金額を保険金額とし、かつ、市を被保険者とする損害保険契約を締結させるものとする。

（用途指定）

第7条 普通財産を貸し付けるにあたっては、貸付けの相手方に対して、貸付期間中は普通財産貸付申請書に添付された事業計画書及び利用計画書に基づく用途に従い利用すべき旨を、具体的に指定するものとする。

（貸付の条件）

第8条 施設管理者は、普通財産を貸し付けるときは、次の各号に掲げる条件を付するものとする。

（1） 借り受けた財産の維持管理の費用は、借り受けた者において負担すること。ただし、修繕費が相当の額になり、借り受けた者に負担させることが適当でないとき認められるときは、両者協議の上決定する。

（2） 借り受けた財産を、承認を得ないで転貸し、又は権利の譲渡をしないこと。

（3） 借り受けた財産を、貸付けを受けた日から一定の期間内に貸付けの目的に使用すること。

（4） 借り受けた財産を、貸付けの目的以外の目的に使用しないこと。

（5） 貸付料を納入期日までに納入しないときは、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和24年大蔵省告示第991号）で定める割合の遅延利息を徴収すること。

（6） 前各号に掲げるもののほか必要事項

（貸付料等）

第9条 普通財産の貸付料の算定は、次に定めるところによる。

（1） 土地に係る普通財産の貸付料の算定は、中津川市土地貸借料算定基準（平成23年5月18日決裁）に準じる。

（2） 電柱、電話柱、水管、下水管若しくはガス管の敷地又はこれらに類するもの場合は、中津川市道路占用料条例（昭和28年中津川市条例第30号）で定める額に相当する額とする。

（3） 建物に係る普通財産の貸付料の算定は、次に掲げるところによる。

建物評価額×0.7/100+土地貸付料相当額

2 前項各号によることが適当でないとき認められる場合は、付近の賃貸借実例等を勘案し、施設管理者と協議の上、この基準によらないで貸し付けることができるものとする。

3 貸付けに伴う管理経費は、借受者において負担するものとする。ただし、この基準によることが近傍類似のものに照らし、著しく均衡を失うとき認められる場合又は不適当若しくは困難と認められる特別の事情があるときは、施設管理者と協議して、特別の定めをすることができる。

（端数調整）

第10条 土地及び建物の貸付期間が1年に満たないもの又は1年未満の端数が生じたときは、その年の貸付料は月割計算とし、1月に満たないものは1月として計算するものとする。

2 貸付けの総面積又は総延長が1平方メートル又は1メートルに満たないものは、1平方メートル又は1メートルとして計算するものとする。

3 1件の貸付料が100円に満たないものは、100円とする。

（契約の解除）

---

---

第 11 条 施設管理者は、貸付契約を行った後に、次のいずれかに該当すると判断されたときは、貸付契約を解除することができる。この場合において、解約により借受者に損害が生じた場合、市は責めを負わない。

- (1) 公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
- (2) 災害時における災害対策活動等に使用する必要が生じたとき。
- (3) 貸付申請書に添付された事業計画及び利用計画に変更があったと認められたとき。
- (4) 貸付契約の面積又は期間が、事務若しくは事業の使用目的、計画、規模等からみて、適当とは認めがたいと判断されたとき。
- (5) 前各号に掲げるほか、貸付契約に違反していることが認められたとき。

(貸付料の減免等)

第 12 条 条例第 4 条の規定により無償貸付け又は減額貸付けできるときは、次のとおりとする。

- (1) 他の地方公共団体その他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) 地震、火災、水害等の災害により、普通財産の貸付けを受けた者が当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

2 前項に掲げる公用若しくは公共用又は公益事業で使用する際、無償貸付けできるときは次のとおりとする。

- (1) 障害者自立支援法（平成 17 年法律第 123 号）に規定する障害者支援施設等が行う事業で使用するとき。
- (2) 母子及び寡婦福祉法（昭和 39 年法律第 129 号）に規定する母子福祉団体が行う事業で使用するとき。
- (3) 過去に当該普通財産の取得（土地の購入及び建物の建設をいう。）のため、市に対して多額の寄附を行った公共的団体が当該普通財産をその事務の用に直接使用するとき。
- (4) その他施設管理者が特に必要と認めたとき。

(貸付期間の設定)

第 13 条 普通財産の貸付期間は、5 年以内とする。ただし、次の各号に該当する場合は、貸付期間を延長することができる。

- (1) 長期間の継続貸付契約をすることが妥当と認められる場合
- (2) 前号のほか、施設管理者と協議し、その承認を得た場合

2 貸付期間終了後も同一の内容及び条件で継続して普通財産の貸付けを希望する者は、貸付契約期間が終了する日の 1 月前までに更新手続を行うものとする。

3 前項の規定による場合には、施設管理者は、新規の貸付申請と同様に取り扱うものとする。

(自治会への貸付け)

第 14 条 地区の集会施設として自治会へ貸し付ける場合は、次に定めるところによる。

- (1) 地区集会施設として貸付けできる場合は、現に集会施設として貸付けされている場合又は小学校区全体を範囲とする自治会に新たに貸し付ける場合とする。
- (2) 貸付けを希望する自治会は、利用計画書を作成し、普通財産貸付申請書と共に市長に提出する。
- (3) 市長は、普通財産貸付申請書を受理し、審査の上適当と認めたときは、当該自治会と普通財産貸付契約を締結する。
- (4) 貸付料は、第 9 条に準じて算出する。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該財産を無償で貸し付けることができる。

- (1) 当該財産を集会施設の用地又は建物として過去に市に寄附した自治会が使用する場合
  - (2) 当該財産が、公共事業等による補償に伴い貸付けされている場合
-

- 
- (3) 小学校区全体を範囲とする自治会に使用させる場合
  - (4) 特段の事情により無償貸付けに関する覚書等のある場合
  - (5) その他施設管理者が特に必要と認めたとき。

(貸付財産の返還)

第15条 普通財産を借り受けた者は、貸付期間の満了又は契約の解除により貸付財産を返還するときは、これを原状に回復しなければならない。ただし、市長が必要ないと認めたときは、この限りでない。

2 施設管理者は、貸付期間の満了又は契約の解除により貸付財産の返還を受けるときは、普通財産を借り受けた者に、貸付財産返還届出書(様式第4号)を提出させて、現地においてこれを行うものとする。

(貸付以外の方法による使用等)

第16条 普通財産を貸付け以外の方法により使用させ、又は収益をさせようとする場合については、普通財産の貸付けの例による。

2 普通財産は、これを管理委託することができる。

### 第3章 補則

(その他)

第17条 この基準によることが著しく不相当又は困難と認められる特別の事情があるときは、総務部長に協議して、特別の定めをすることができる。

#### 附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に貸付契約している普通財産については、なお従前の例による。

(普通財産の地区集会所用地貸付基準の廃止)

3 普通財産の地区集会所用地貸付基準(平成20年1月24日決裁)は、廃止する。

## 7.13. 中津川市土地利用戦略会議設置要綱

平成25年6月25日決裁

改正

平成26年11月4日

### 中津川市土地利用戦略会議設置要綱

(設置)

第1条 本市の戦略的な土地利用の方策を様々な角度から検討するため、中津川市土地利用戦略会議(以下「会議」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 会議の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 各部で作成する長期的な土地利用計画の総合調整に関すること。
  - (2) 企業からの事業用地のあっせんに関する照会への対応に関すること。
-

---

(3) リニア中間駅の設置を見据えた市域全体の土地利用の方向性に関すること。

(4) その他戦略的な土地利用に係る重要事項に関すること。

(組織)

第3条 会議は、座長、副座長及び委員をもって組織する。

2 座長は、副市長をもって充て、副座長は、理事をもって充てる。

3 委員は、別表第1に掲げる職にある者をもって充てる。

(座長及び副座長)

第4条 座長は、会議を総理する。

2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

(作業部会)

第5条 会議には、第2条各号に関する調査事務作業を担当するワーキンググループを置くことができる。

2 ワーキンググループは、別表第2に掲げる職員をもって組織する。

3 ワーキンググループの運営に関する事項は、座長が別に定める。

(庶務)

第6条 会議の庶務は、市長公室において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は座長が定める。

附 則

この要綱は、平成25年6月27日から施行する。

附 則（平成26年11月4日）

この要綱は、決裁の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

総務部長、企画部長、定住推進部長、生活環境部長、農林部長、商工観光部長、リニア都市政策部長、基盤整備部長、水道部長
---

一部改正〔平成26年11月4日〕

別表第2（第5条関係）

総務部資産管理対策監、企画部企画財務課長、定住推進部定住推進課長、生活環境部環境政策課長、農林部次長、商工観光部工業振興課長、商工観光部商業振興課長、リニア都市政策部次長、基盤整備部建築住宅課長、水道部次長
---

一部改正〔平成26年11月4日〕

## 7.14. 契約事務の取扱いについて（抄録）

平成2年3月25日通知

〔注〕平成19年3月から改正経過を注記した。

改正

平成6年3月29日

平成8年4月1日

平成11年6月22日

---

---

平成 19 年 3 月 26 日  
平成 21 年 3 月 5 日  
平成 21 年 10 月 1 日

## 契約事務の取扱いについて

### 議会の議決を要する契約事務

#### 1 議決要件について

次に掲げる要件に該当する契約は、あらかじめ議会の議決を要する。

- (1) 予定価格が 1 億 5,000 万円以上の工事又は製造の請負の場合
- (2) 予定価格が 2,000 万円以上の一件の動産又は不動産の買入れ若しくは売払いの場合（土地の買入れ又は売払いの場合は、予定価格 2,000 万円以上、面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の両方の要件が満たされる場合のみ必要）

なお、動産又は不動産の買入れ若しくは売払いの一件とは、個々の契約を一件としてみるのではなく、買入れ又は売払いの目的が同一の場合に、一件として解釈されるものである。

- (3) 財産を交換する場合又は適正な対価でなく譲渡（無償譲渡を含む。）し、若しくは貸し付ける場合（条例で定める場合を除く。）

「条例で定める場合」とは、中津川市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 39 年中津川市条例第 4 号）の規定に該当する場合であり、この場合は、議決を要しない。

#### 2 仮契約及び本契約について

議決要件に該当する契約は、議決前（議会に議案を提出する前）に契約の相手方と仮契約が必要となる。この仮契約の締結は、支出負担行為の一連の手続き（入札執行通知から本契約までの行為）の一部となるので予算の裏付けが必要である。

- (1) 仮契約書の作成

仮契約は、契約の相手方と議決を得たときに本契約を締結する旨の「予約」であるのでその内容は、本契約の内容と同一でなければならない。

- (2) 本契約は、議会の議決後速やかに締結しなければならない。この場合において、契約書には契約金額を表示しないで行う。

#### 3 変更契約と議会の議決について

変更契約は、議会の議決を要する場合があり、当初契約と同様仮契約及び予算措置が必要となる。変更契約と議決の関係は、次のとおりである。

変更契約と議決の要否

- ・ 当初議決金額未済（土地については、面積も関係する。以下同じ。）であった契約について、議決金額以上の金額に変更するとき 要
- ・ 当初議決金額以上で変更後の金額が議決金額以上になるとき（減額又は増額のいずれの場合も含む。） 要
- ・ 当初議決金額以上で変更後の金額が議決金額未済になるとき 否
- ・ 議会の議決を得た契約の内容（議案の内容）に変更があるとき 要

ただし、契約の相手方の単なる社名変更又は社長の変更の場合は、議決は、不要である。

### 随意契約の契約事務

#### 1 随意契約の要件

地方公共団体の契約は、競争入札が原則であり、随意契約は、次の要件に該当する場合に限り行うことのできるものである。

- (1) 予定価格が、次の表に掲げる契約の種類に応じた額以下であるとき（施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号に基づく中津川市契約規則（昭和 39 年中津川市規則第 6 号）第 24 条）

契約の種類	額
1 工事又は製造の請負	130 万円
2 財産の買入れ	80 万円
3 物件の借入れ	40 万円
4 財産の売払い	30 万円
5 物件の貸付け	30 万円
6 前各号に掲げる以外のもの	50 万円

- (2) 契約の性質又は目的が競争入札に適しないものであるとき（施行令 167 条の 2 第 2 号）

次に掲げる例がこれに該当する。

- ア 不動産の買入れ又は借入れ
- イ 市の必要とする物品の製造、修理等に使用させるため、必要な物品を売り払うとき。
- ウ 契約の目的物が特定の者でなければ納入することができないとき。
- エ 特殊な技術を必要とするとき又は特殊な性質を有する物品を買い入れるとき若しくは契約について特別の目的があることにより物品の買入れ先が特定されているとき。
- オ 市の行為を秘密にする必要があるとき。
- カ 物品等を運送又は保管をさせるとき。
- キ 国又は地方公共団体と直接契約するとき。

- (3) 緊急の必要によるとき。（施行令第 167 条の 2 第 3 号）

- (4) 不利と認めるとき。（施行令第 167 条の 2 第 4 号）

次に掲げる例がこれに該当する。

- ア 関連工事等を履行させる場合で、当初に契約をした相手方以外の者と契約を締結することが著しく不利となる契約をするとき。
- イ 物品等の購入に当たり、契約時期を失することにより不利を生ずるとき。

- (5) 著しく有利な価格で契約できる見込みのあるとき（施行令第 167 条の 2 第 5 号）

次に掲げる例がこれに該当する。

特定の業者が多量に物品を保有し、時価に比して著しく有利な価格で買入れることができるとき。

- (6) 入札者又は落札者がいないとき。（施行令第 167 条の 2 第 6 号）

- (7) 落札者が契約を締結しないとき。

## 2 予定価格の決定

契約の相手方の見積価格の当否を検討する基準として、随意契約においても予定価格を決定する必要がある。

予定価格の決定の手続きは、競争入札による契約事務に準じて行うが、予定価格が 50 万円未満の場合は、予定価格書の作成は省略できるものとする。

## 3 見積書の提出

随意契約は、2 人以上の者から見積書を提出させるものとする。ただし、次の(1)に掲げる場合は、1 人の者からの見積書の提出にとどめることができるものとし、また、(2)に掲げる場合は、見積書の提出を省略することができるものとする。

- (1) 1 人の者からの見積書の提出にとどめることができる場合

- ア 分解して検査しなければ見積りがたい自動車、機器の修繕等で特定の者と契約を締結するとき。
- イ 守秘義務等により市の行為を秘密にする必要があるとき。
- ウ 特殊な性質を有する物品を買い入れ、若しくは契約について特別の目的があることにより物品の買入れ先が特定されているとき又は特殊な技術を必要とするとき。
- エ 土地、建物又は林野若しくはその産物を特別の縁故がある者に売り払い又は貸し付けるとき。

- 
- オ 資金前途により契約をするとき。
  - カ 物品等を運送又は保管をさせるとき。
  - キ 室内装飾品、衣服等の類で、意匠、規格、形状等を指定して購入するとき。
  - ク 図書券等の商品券を購入するとき。
  - ケ 関連工事等を履行させる場合で、当初に契約をした相手方以外の者と契約を締結することが著しく不利となる契約をするとき。
  - コ 時価に比して著しく有利な価格で契約をすることができる見込みのあるとき。
- (2) 見積書の提出を省略することができる場合
- ア 国、地方公共団体、公団等の政府関係法人及び市の出資に係る財団法人、社団法人等と契約をするとき。
  - イ 法令により価格の定められている物品を購入するとき。
  - ウ 一件の予定価格が、20万円以下の工事又は製造の請負契約をするとき。
  - エ 一件の予定価格が、10万円以下の財産の売買契約、物件の貸借契約その他の契約をするとき。
  - オ 非常災害その他緊急を要するとき。
  - カ 官報、新聞、図書等の購入及び法令集の追録をするとき。
  - キ ガス、電気、水道等の供給契約をするとき。
  - ク 季節のある生産物で腐敗のおそれのあるものの売買契約をするとき。
  - ケ 飲食物を購入するとき。
  - コ 会場借上料
  - サ 不動産鑑定手数料
  - シ 新聞社、雑誌社等と広告掲載の契約をするとき。
  - ス 学術又は技芸の保護奨励のため、必要な物件を売り払い又は貸し付けるとき。
  - セ 有価証券を売買するとき。

#### 4 その他

その他の随意契約事務は、競争入札にする契約事務に準じて行うものとする。

---

市有財産（土地）運用管理マスタープラン

発効日：平成27年8月31日

作成：中津川市総務部行政管理課

---