

---

# 南九州市公有財産利活用基本方針

---

みな、みりよく!



**Minami**  
**Kyushu**  
**City**

平成 29 年 5 月(策定)

令和 6 年 3 月(改訂)

南九州市 財政課

## 【目次】

I	市有財産利活用基本方針策定の目的	1
II	市有財産の現状と課題	1
1	南九州市公有財産の管理状況	1
2	未利用財産の現状と課題	1
III	未利用財産の利活用の基本的考え方	2
1	利活用方針の検討体制	2
2	利活用方針に定める基本事項	2
3	未利用財産の積極的な活用	2
IV	未利用財産の利活用の具体的な方法	3
1	財産の保有継続	3
2	売却処分	3
3	貸付による利活用	4
V	財産処分にかかる障壁の解消	4
1	建物	4
2	備品	4
3	土地	4
4	国庫補助金等	5
VI	財産処分（普通財産移行の手続き）	6

事務処理フロー

## I 市有財産利活用基本方針策定の目的

本市では、国や他の地方公共団体と同様に、これまで多くの建築物やインフラなど公共施設を整備してきました。交通、上下水道、住環境、教育文化、スポーツといった各分野における社会資本は地域に点在し、本市の骨格を支える重要な財産となっています。

しかし、少子高齢化が進むにつれ住民ニーズも変容し、さらに、人口減少時代を迎えた今日、蓄積された社会資本のすべてをそのまま維持していくことは難しくなっています。

また既存施設の多くは、高度経済成長期を中心に整備され、老朽化の進行により、順次、大規模改修や更新が必要な時期を迎えつつあり、今後、これまで以上に多大な費用が必要と見込まれます。

南九州市においては、「行政改革大綱」のもと、行政改革に取り組み、様々な分野にわたり改革を進めてまいりましたが、土地や建物などの保有財産に関する改革は思うように進んでいないのが現状です。

市が保有している財産は、市町村合併以前から、住民の皆様から納められた大切な税金等をもとに取得してきたものです。限られた財源の中、市民の貴重な財産を有効に活用し、簡素で効率的な行政運営に一層努めていくことは、南九州市が将来にわたって発展していくための大きな役割であると考えます。

このため、現存する保有財産のあり方を検討する上での基本方針を策定するものです。

## II 市有財産の現状と課題

### 1 南九州市公有財産の管理状況

市が保有する財産については、地方自治法第237条（財産の管理及び処分）において、「公有財産」、「物品」、「債権」並びに「基金」に分類され、このうち公有財産は、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。

「行政財産」については、公用又は公共の用に供するための、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう直接管理している課等において維持管理されています。

一方、「普通財産」は、行政財産以外のすべての財産と規定され、山林や原野、また、用途廃止した施設等、すでに行政目的を喪失しているその他の財産があり、それらは財政課及び関係各課において維持管理しています。

また、普通財産は、公共的な団体の事務所、民間の企業等などの敷地、地域の集会施設等として貸し付けて利活用しているものと、公共事業予定地として保有しているもの、又、遊休化して未利用の状況にあるものに区分されます。特に、学校施設や保育所及び国、県の施設の払い下げなど公共施設等の用途廃止などにより普通財産となった施設が未利用となる場合が多く、これらの活用策の検討が求められています。

### 2 未利用財産の現状と課題

市が直接利用していない普通財産は、旧町時代から引き継がれ、今後も利用計画のない山林や原野と、将来的な公共事業用地として保有している財産、また、施設等の用途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財産の他、道路や河川事業用地の残地などがあります。現在、財産の適正な維持を主体に管理を行っていますが、その多くが、今後の利用計画がない状況にあります。

一層厳しさを増す市の財政状況のもと、財産管理については、単に市の資産として保有し、遊休化させるのではなく、他の公益・公共的団体や民間を含めた積極的な利活用が求められており、今

後、こうした未利用財産を有効に利活用していく上で次のような課題について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

未利用財産であっても維持管理業務経費が必要であり、山林や原野、公共事業用地として保有している財産、施設などの移転廃止などにより行政目的を喪失した財産のほか、事業用地の残地などがあり、その多くが利用計画のない状況にあります。これらは、草刈などの周辺環境保全のための維持管理経費、また、施設の経年劣化に伴う修繕費等が年々増加しています。

#### (2) 用途廃止後の未利用財産の状況

旧小学校や旧保育所、また、旧住宅等の用途廃止などに伴う施設（建物）については、耐用年数を超え老朽化し危険であることから、基本的には解体することが望ましいと思われませんが、厳しい財政状況のもとではその解体経費の予算措置が困難であり、実態としてそのまま保有している建物があります。

### **Ⅲ 未利用財産の利活用の基本的考え方**

市有財産については、いずれも市が事業を行う上で必要として取得したものであり市民共有の財産です。

しかし、将来における少子高齢化やニーズの変容、莫大な施設の更新費用を考えると、現在保有しているすべての財産を保有し続けていくことは困難な状況です。

市有財産は、市が公共の福祉のために利用することが最も望まれる姿であることは言うまでもありませんが、行政目的が喪失し、将来的に市で利活用が見込めない財産については、積極的に貸付や売却処分等を行い、市の財源確保や維持管理経費の節減を図る必要があります。

こうしたことを踏まえ、市の未利用財産の今後の利活用の基本的な考え方は、次のとおりとします。

#### 1 利活用方針の検討体制

未利用財産の利活用方針については、多岐にわたる様々な視点から、総合的に判断するために設置された「南九州市公有財産活用等検討委員会」で検討した結果に基づき、市長が決定するものとします。

#### 2 利活用方針に定める基本事項

実効性のある未利用財産の利活用を推進するため、利活用方針においては、次の事項について定めるものとします。

- (1) 市としての保有継続、売却処分の方向性
- (2) 継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方向性
- (3) 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- (4) その他、利活用処分に向けた必要事項

#### 3 未利用財産の積極的な活用

##### (1) 不用財産の民間への売却

将来的に利用計画が無く市有財産として保有する必要性の無い財産、財産の状況から将来的に市が保有していくことの必要がないと判断される財産などについては、積極的に民間へ売却処分していきます。

##### (2) 民間への貸付

経済情勢や地域特性により、需要が無いために売却が困難な財産や、将来的な利用計画が

ある場合であっても、当面の間、利用されることがない財産については、市民へ未利用財産に関する情報を公表するなど、公平、公正な手続きを前提に、公益的・公共的な利用目的には限定せず、これまで積極的な取扱いをしていなかった民間による利活用を幅広く認めるなど、財産の有効活用を図るものとします。

### (3) 自治公民館や他の公共的な団体等に対する利活用処分の優先

自治公民館や他の公共的な団体等により公共・公益の用に利用が予定される場合には、上記(1)、(2)に優先し、譲渡、譲与又は貸付を検討します。

### (4) 閉校した市立学校に係る取り扱い

地区公民館が学校跡地を通年利用したいと申し出た場合の学校跡地は、民間への無償貸付を優先させ、貸付を公募する際には、施設や敷地の維持管理費及び修繕費を借主負担とし、グラウンド及び屋内運動場等は、地域に利用させることを条件に公募するものとします。

また、地区公民館が通年利用しない場合の学校跡地については、売却処分を優先するものとします。

## **IV 未利用財産の利活用の具体的な方法**

### 1 財産の保有継続

土地の利活用方針の検討において、総合計画等で利活用が計画された財産を除いては、将来的に市が利用するか否かの判断は、極めて難しい状況にありますが、周辺の土地利用の状況などを考慮して、施設の集約化に伴う移転改築や道路・河川計画など、新たな施設用地として利用可能な一定規模以上の土地については、継続的に保有することが必要と思われるため、具体的な利用の必要性が生じた段階で、利活用方針を定めるものとします。

施設については、各課に利活用の意向を確認し、意向が無い場合は貸付による利活用、売却処分または解体してからの土地の利活用を図ります。

### 2 売却処分

#### (1) 処分の方法

財産の売却については、公平性を確保する上から、原則、一般競争入札とします。しかし、次の要件に該当する場合は、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因などから随意契約により売却を行なうことができるものとします。

- ① 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。
- ② その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ③ 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- ⑤ 自治会組織が、公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ⑥ 次に掲げる特別の縁故者があるとき。

ア 寄付又は譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付者又は譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売払うとき。

イ 貸付中の普通財産が不可分の状態である施設を従来から借り受け使用している者に売払うとき。

ウ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売払うとき。

エ 市施工の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の

提供者に売払うとき。

才 無道路地，袋路，不整形地等で単独利用が困難と思われる土地を，隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。

⑦ その他，公共事業の推進を図る上で，特に市長が認めた場合。

## (2) 売払価格

売払価格については，「南九州市公有財産価額評定委員会」の決定によるものとします。

## 3 貸付による利活用

### (1) 貸付の対象財産と対象者

市が保有すべき財産で，当面の間，利用計画の無い財産については，利活用方針に基づき，貸付により有効活用を図るものとします。

貸付にあたっては，従前は，短期（1年以内）貸付を除き，原則として公共的団体等が公益性，公共性のある目的で利用する場合，又は，民間であっても特に必要性を認めた場合に限り，貸付決定を行ってきましたが，今後は，貸付対象財産を公表するなど行い，公平・公正な申込みの機会を確保し，関係法令に抵触しない範囲で営利目的の利用など幅広く貸付ができるものとします。

### (2) 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については，南九州市公有財産管理規則第40条の規定により算出した額とします。貸付料の減額や無償貸付は譲渡等処分の障害となり半永久的な貸付状態を生む原因となるため「南九州市財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例」及び「使用料・手数料等の見直しに関する指針」に基づいて行います。

## V 財産処分にかかる障壁の解消

公有財産を売却等により処分する場合は，それが普通財産であることが条件となります。少子高齢化が進むにつれ公共施設への住民ニーズの変容，さらに老朽化等により，今後未利用となる財産が生じます。それらの施設の多くは用途に応じて国庫補助事業等を財源とし整備されてきました。それらの財産を処分する場合，管理条例の廃止や，補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に定める手続きを行う必要があります。

また，合併以前から引き継ぐ古い施設について，登記ほか用地に係る権利等について明らかになっていないものは，所用の手続きを行い処分できるよう対応しなければなりません。

### 1 建物

国庫補助事業等により設置された建物は，処分制限期間内及び処分制限期間経過以降に関わらず，各関係省庁への財産処分にかかる手続き，管理条例の廃止及び行政財産の用途廃止は所管課において行います。老朽化により解体する必要がある場合は，所管課により予算計上し対応していきます。

### 2 備品

市所有公共施設への所管換えを優先し，他課等から要望の無かったものについては，公共的団体，地縁団体または一般公募での売却を行い，最後に残ったものを廃棄処分とします。備品の搬出等については利用者をお願いすることとし，また，それについて搬出後，見えない瑕疵については，市は責任を持たない旨伝えること。

### 3 土地

売却等による処分を前提とし，行政財産の用途廃止と併せて，境界確定測量を行い地積等を明らかにします。その際，未登記，未分筆，抵当権の設定等があった場合には処分の障壁となることか

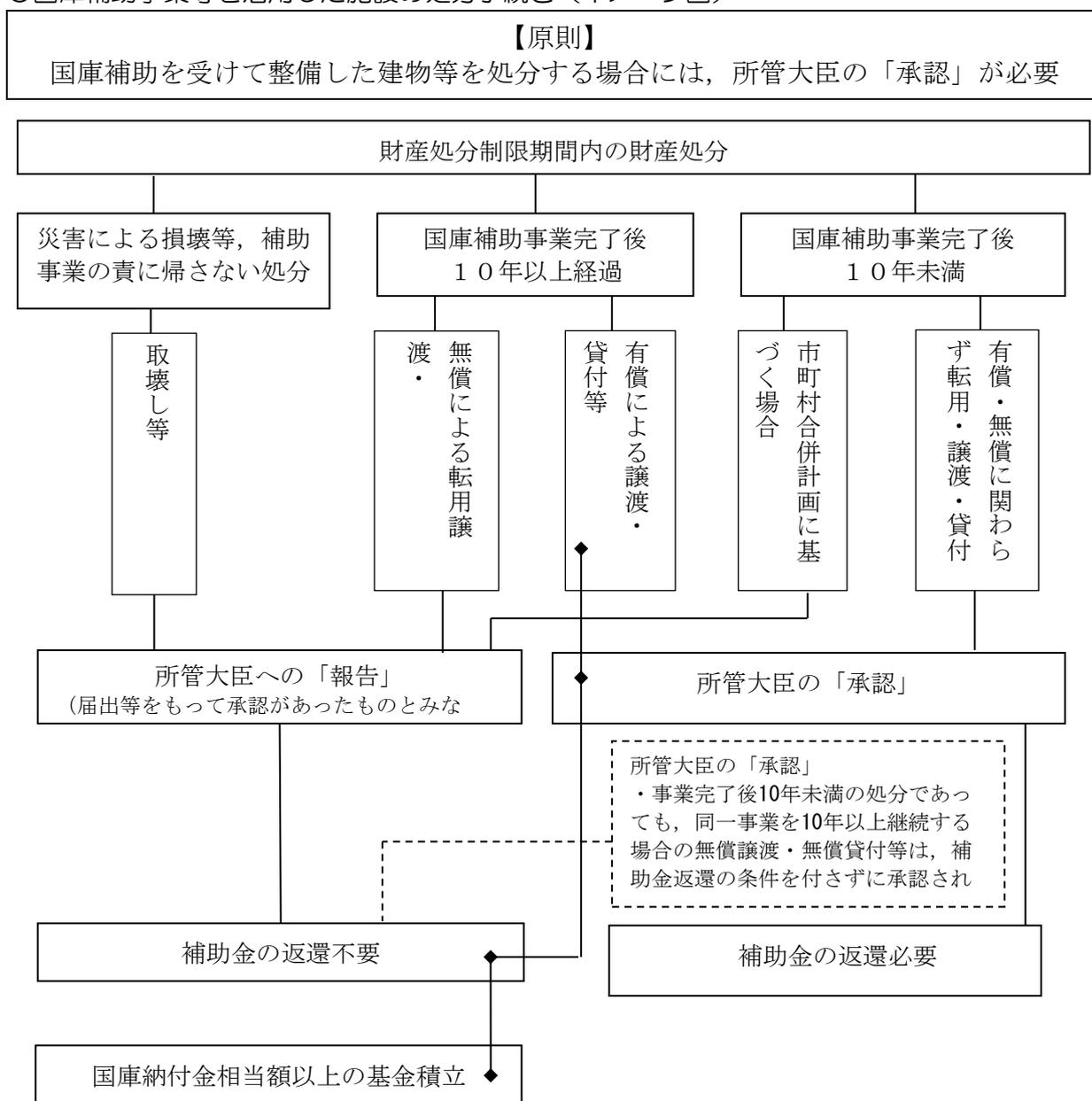
ら、所管課においてすべて解決して下さい。普通財産移行後であっても、処分できない財産については、行政財産時の所管課で管理していきます。補助事業等により取得した土地である場合の財産処分の手続きは「1 建物」の例によります。

#### 4 国庫補助金等

国庫補助事業等を活用した施設を処分制限期間内に財産処分（補助目的以外への転用、譲渡、貸付、取壊し等）する場合には、所管大臣の承認を得るとともに、補助金の返還が必要でしたが、法制度の見直しにより、一定の条件を満たした財産については、所管大臣への報告を行うことで承認されたこととなり、補助金の返還も不要となりました。

なお、地方債を充当した施設の転用は、地方債を発行した当該施設に係る起債の目的が変更となる場合も考えられますが、「地方債同意等基準運用要綱等について」において、国庫支出金の返還が不要である場合には変更協議等も不要である旨、明記されています。

#### ○国庫補助事業等を活用した施設の処分手続き（イメージ図）



## VI 財産処分（普通財産以降の手続き）

財産処分の進め方は、民間移管による貸付けまたは売却処分は、財産を所管していた各課が対応し、財産処分にかかる障壁が解消された未利用財産については、普通財産へ所管替えされた以降、財政課により対応していきます。

### 1 公有財産価額評定委員会

月1回程度開催予定（対象案件の無い場合、未開催）

### 2 公売の実施

民間等へ財産を譲渡、貸付する場合は、公平性を確保するため、原則一般競争入札により決定します。なお、施設の性格上、特定の団体へ払下げすることが望ましいと判断された場合は、随意契約により処分する場合があります。

### 3 登記

処分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、財政課管財係で行います。

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。

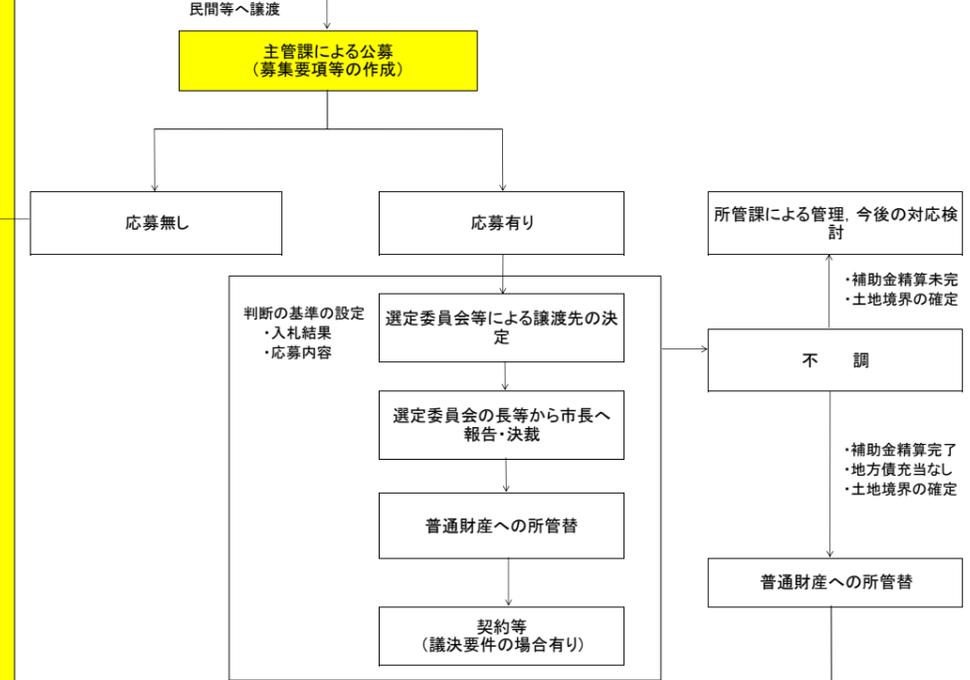
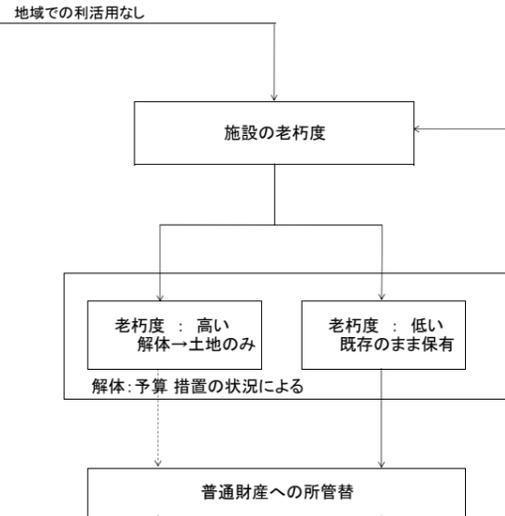
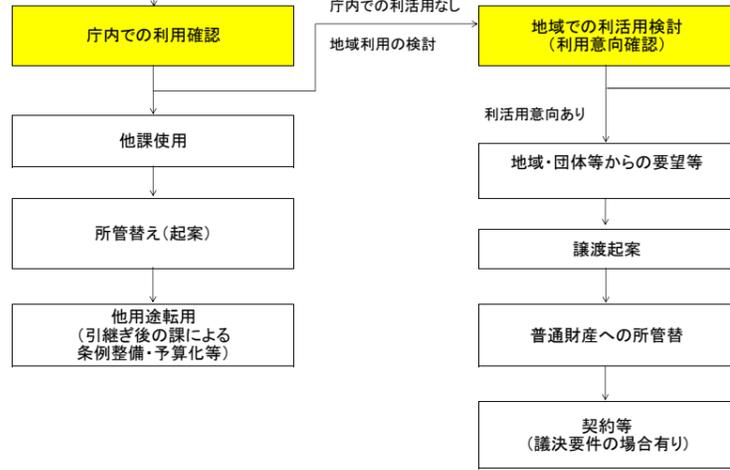
※普通財産への分類替え以降は、当該財産の全部を売却等の処分ができることを前提としています。その際、当該財産の一部を他に貸付契約を行っている（今後、行うことが明らかである）場合、引き続き所管課において管理をします。

財産の処分(廃止決定)にかかる方針決定

老朽化、設置目的の効果等が達成され、今後他の利用目的、民間等への処分もなく普通財産として管理される財産

所管中に民間等への売却等、処分することが決定された財産

財産所管課



財政課

- ① 廃止決定により未利用となった財産でありかつ、国庫補助金・地方債等を充当しているものは、その処分にあたり国庫補助金の精算業務(包括承認事項にかかる処分を含む)は所管課において完了までその事務を行う。
- ② 国庫補助金・地方債等を充当した施設について、残存価格が残っているものは普通財産所管替え以降であっても所管課において管理する。(財政課では管理しない)
- ③ 対象土地の境界が確定せず処分が困難な財産についても所管課で管理する。
- ④ ① ② ③については教育行政財産についても同様とする。
- ⑤ 財政課は、処分(売却等)可能な普通財産を管理することから、処分に対し障壁となる課題がある場合には、基本的に引継ぎを受けない。
- ⑥ 地方自治法、及び南九州市条例により、財産の処分について議決を必要とするものがある。  
・地方自治法96条  
・南九州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 等

