銚子市市有財産利活用基本方針

＜目　次＞

１　方針の改訂について 1
　１－１　改訂の背景と趣旨 1
　１－２　方針の位置づけ 1
２　市有財産・未利用市有財産の定義 2
　２－１　市有財産の定義 2
　２－２　未利用財産の定義 2
３　活用の基本原則 3
　３－１　計画的な財産取得の推進（取得の基本原則） 3
　３－２　財産の適正な管理の推進（管理の基本原則） 3
　３－３　積極的な財産運用の推進（運用の基本原則） 3
　３－４　未利用財産等の処分の推進（処分の基本原則） 3
　３－５　エネルギーマネジメントの推進（省エネの基本原則） 3
４　市有財産の活用の推進体制 4
　４－１　本方針における有効活用の考え方 4
　４－２　市有財産の活用に向けた具体的な取組みの概要 5
　４－３　推進体制 5
５　未利用財産利活用の具体的な方法 6
　５－１　資産の保有継続 6
　５－２　売却処分 6
　５－３　貸付による活用 8
　５－４　無償譲渡 8
６　個別方針等の公表 9
　６－１　用途変更することとした財産 9
　６－２　売却・貸付することとした財産 9
適用期日 10
（参考）未利用財産の利活用検討の流れ 11

1　方針の改訂について

1－1　改訂の背景と趣旨

本市では、市有財産の効果的、かつ、公平、公正で透明性の高い利活用を推進するため、2015 年 6 月に「銚子市市有財産利活用基本方針」を策定しました。基本方針策定から 7 年が経過する中で、本市を取り巻く状況は変化しています。財政状況は回復の兆しはあるものの、当分の間は厳しい状況が続くものと考えなければならず、人口減少による税収や地方交付税の減収も予測される中で、長期的視点に立った財源の確保と効率的な行政運営が求められます。

地方財政法第 8 条には『地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。』と規定されています。財産の適正な管理と効率的な運用は地方自治体の責務です。

改めてこれまでの取組の内容を検証するとともに、新たな課題を整理し、今後の方針を策定することとしました。

1－2　方針の位置づけ

銚子市総合計画（2019 年 3 月策定）の行財政運営の行財政改革に関する施策に掲げた、「未利用財産の民間などへの売却・貸付」や「公共施設のあり方の見直し」を展開する上で、最適な利活用を図るための考え方や検討体制、進め方を取りまとめたものが『銚子市市有財産利活用基本方針』です。

この方針に基づき、経営的な視点から検討を行い、歳出の増加など将来リスクを見据えて、歳入の確保、着実な歳出の縮減を推し進め、安全で快適な市民生活の確保とまちの持続的な発展を目指します。

銚子市総合計画「行財政運営（行財政改革）」

■未利用財産の民間などへの売却・貸付

市所有の財産で利活用計画がないものについて、その有効活用と収入確保を目的として、売却や貸付を進めます。

・一般競争入札による財産売却の推進

・公募による財産売却や貸付の推進

■公共施設のあり方の見直し

各公共施設について、更新・統廃合・長寿命化といったそれぞれの方針に沿った取組を、空き施設の有効活用も含めて計画的に進めていきます。

・公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の進行管理

・空き公共施設の有効活用

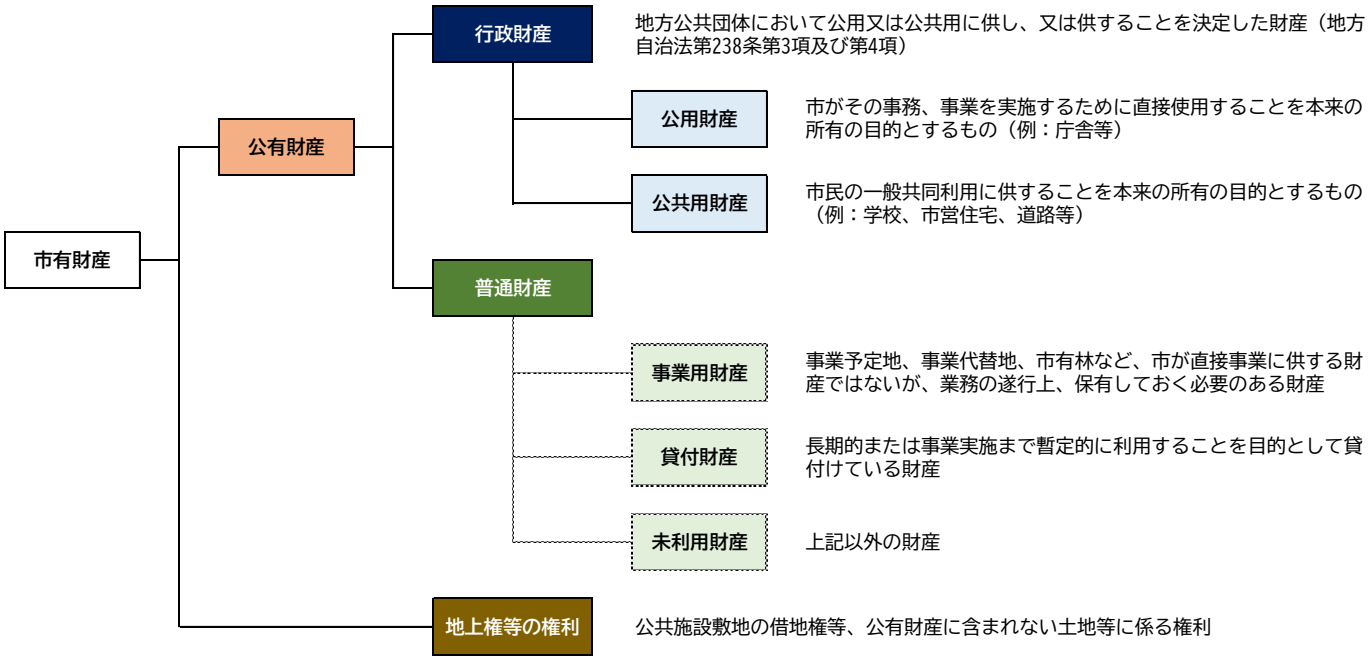
2　市有財産・未利用市有財産の定義

2－1　市有財産の定義

公（市）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、本市では、銚子市財産規則第 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、本市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．市有財産の定義



2－2　未利用財産の定義

上記の「図１．市有財産の定義」にある「未利用財産」を次のとおり分類し定義します。

⑴ 普通財産のうち、現に利用されていない土地・建物
⑵ 用途廃止が決定又は予定されている土地・建物
⑶ 社会情勢の変化により、将来においても行政目的での利用が見込まれない土地・建物
⑷ 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

※　⑵～⑷については、銚子市道路等敷地用途廃止事務取扱要綱第 2 条第 4 号に規定する道路等敷地（以下「道路等敷地」という。）を除く。

３　活用の基本原則

市有財産の有効活用を推進するため、財産に関する行動を５つの体系に分類し、基本原則を定め定義を明確にすることで、効率的・効果的な取り組みを進め、全庁的に統一して財産の運用を図ります。

３－１　計画的な財産取得の推進（取得の基本原則）

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。

３－２　財産の適正な管理の推進（管理の基本原則）

財産の管理体制の整備と情報の一元化により、事務の効率化を進めます。

３－３　積極的な財産運用の推進（運用の基本原則）

貸付けや使用許可による安定した歳入の確保に加えて、市の施策の実現に資する最適な方法により、積極的な財産運用を図ります。

３－４　未利用財産の処分の推進（処分の基本原則）

積極的な未利用財産の処分を進め、歳入の確保及び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ます。

３－５　脱炭素化の推進（エネルギーマネジメントの基本原則）

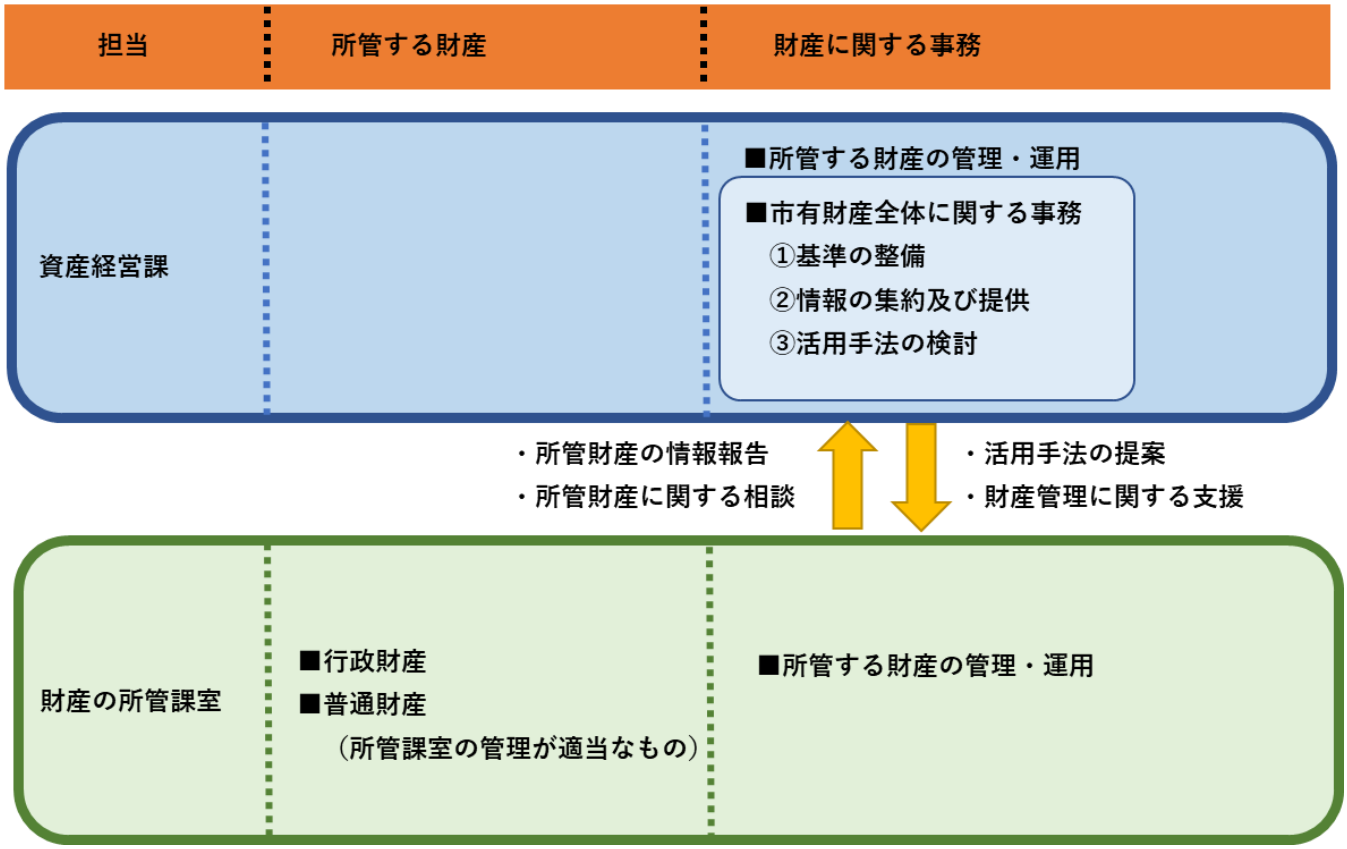
公共施設の設備の高効率化や太陽光発電などの再生可能エネルギー設備の導入による省エネルギー化を図ります。

4　市有財産の活用の推進体制

4－1　本方針における有効活用の考え方

行政財産又は普通財産の管理及び有効活用の検討については、前方針においてもそれぞれの所管課室が行うこととしていましたが、引き続き、管理面において各所管課室で管理することが適当であると判断される財産については、財産の分類に関わらず、最も適切な部署が所管する考え方を引き継ぎます。

加えて、資産経営課において市有財産全体の状況を把握し、整理を行い、「情報の一元化」を進めることとします。基準の整備や最適な活用手法の検討など、全庁的に統一した手法を用いて財産の有効活用が図られるよう、財産の運用面で各所管課室を支援していきます。



４－２　市有財産の活用に向けた具体的な取組の概要

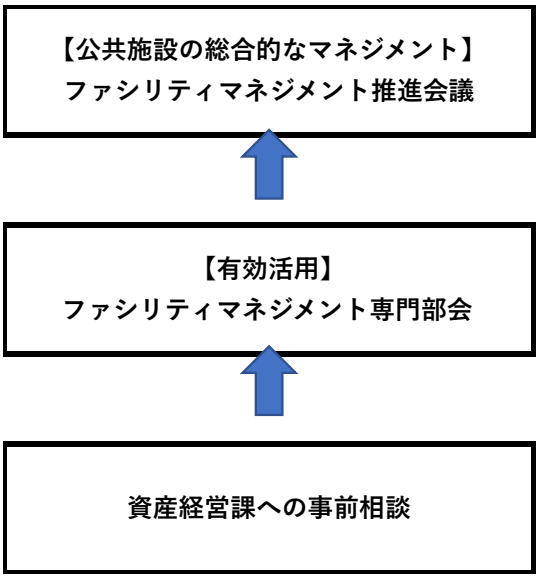
市有財産の有効活用を推進するため、財産の現状を把握するとともに、最適な活用に向けて情報の一元化に取り組みます。未利用財産はもとより、行政目的に利用されている財産も含め、利用状況や活用に関する可能性について情報を集約し、これを活用して効率的な運用を図るほか、財産の売却など歳入の確保に積極的に取り組んでいきます。

また、財産の運用面では、これまで公共施設などでの余剰スペースへの自動販売機の設置や便益施設のための使用許可など運用方法が限定的でしたが、民間提案など各種公共施設のニーズに応じた新たな運用方法を検討していきます。

市有財産については、まちづくりに関する計画や市の各種計画などに基づく様々な事業を推進するために利用する必要もあることから、各種計画や事業と整合を図りつつ、最適な活用方法を検討し、効果的な運用を図っていきます。

４－３　推進体制

市有財産（特に未利用財産）の新たな活用にあたっては、資産経営課へ事前相談するものとします。資産経営課は、自ら所管する財産の管理はもとより、情報収集や活用手法の検討支援を行います。そのうえで、具体的な活用方針を以下のとおり、全庁的に決定していきます。



副市長を委員長に、各課長を委員とし、専門部会において検討された個別方針を最終的に決定する。

資産経営課長を部会長に、施設を所管する室長又は課長補佐などを部会員とした専門部会を推進会議の下部組織として設置し、個別方針案を検討する。

5　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。

5－1　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。

⑴ 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）
⑵ 国・県の補助金を活用して建築した財産（公共施設）であって財産処分の制限期間などの関係から引き続き保有するか、補助金を清算（返納）する必要がある財産。ただし、補助金の清算が必要な額を把握したうえで、保有するかどうか判断することとします。

5－2　売却処分

⑴ 多様な売却方法の導入

本市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又は公募としますが、その他にも多様な売却方法があり、それぞれの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たうえで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（二段階選定方式）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

本市の施策の進捗や将来的な財政面等への効果を最大化できる相手方として一者に特定できる事情があるなど、競争入札に付すことが適当でないと判断した場合に、特定の相手方に売却する方法です。次の要件に該当する場合は、特定の者に随意契約の方法により売却することができるものとします。

ア　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

イ　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

ウ　公共的団体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

エ　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

オ　次に掲げる特別の関係者があるとき

(ｱ)　寄附又は譲渡された公有財産を用途廃止したために生じた普通財産を、その寄附者又は譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売却するとき

(ｲ)　貸付中の普通財産を従来から借受しようしている者に売却するとき

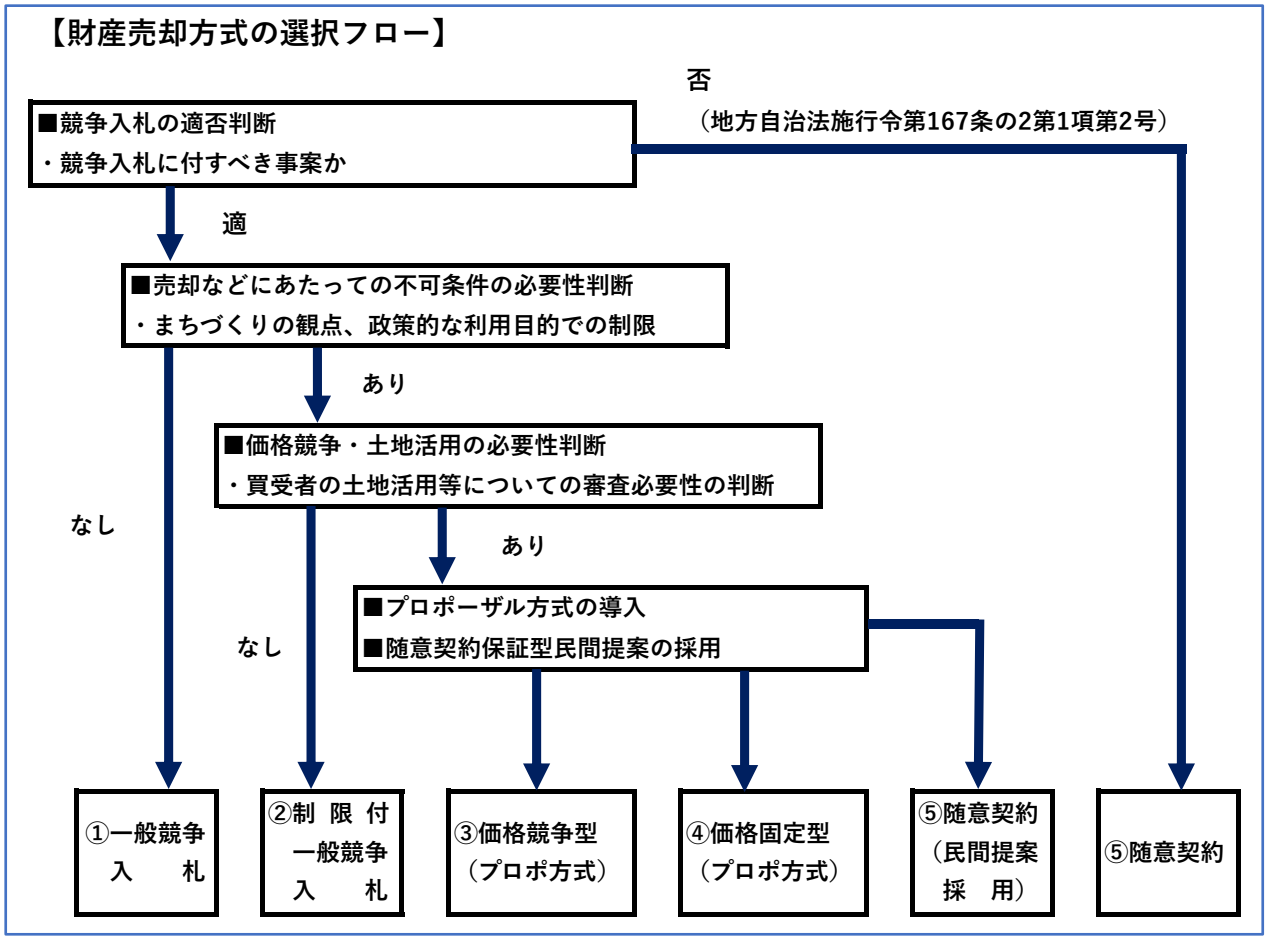
(ｳ)　市が借り上げている土地上にある建物・工作物等を、その土地所有者に売却するとき

(ｴ)　無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接道部が満たないため単独で利用することが困難な土地で、隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売却するとき

(ｵ)　銚子市道路等敷地用途廃止事務取扱要綱第９条の規定により用途廃止の決定を受けた者に道路等敷地を売却するとき

カ　知的財産保護の観点から、随意契約保証型の民間提案を公募し、審査委員会において提案を採用後、市と民間の双方の協議の結果、実施するものとして契約を締結しようとするとき

キ　その他法令上随意契約によることができる場合に該当し、市長が随意契約により売却することが適当と認めたとき



⑵　売却価格

売却価格については、原則、銚子市財産規則第 40 条（普通財産の売払価格等）の規定のとおり適正な時価によるものとしますが、価格が折り合わないことなどを理由に長期にわたり売却の目途が立たない財産など、特別に売却価格を設定することが適切であると見込まれる財産の価格にあたっては、「ファシリティマネジメント推進会議」において、鑑定価格、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額、当該財産の形態や条件と併せて、民間需要なども考慮し、総合的に検討を加えたうえで、客観的に適正な価格を決定し、財産の売却処分を行うものとします。

また、用途を廃止した道路等敷地の売却価格については、「銚子市道路等敷地用途廃止事務取扱要綱」で定める方法により算出した額を売却価格とすることができるものとします。

５－３　貸付による活用

⑴ 貸付けの対象財産と対象者

市が保有する財産で、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、個別方針に基づき、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。

⑵ 貸付料

普通財産の貸付料については、銚子市財産規則第 28 条（普通財産の貸付料）の規定により個別財産ごとに定めるものとし、貸付料の算定にあたっては、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、銚子市使用料及び手数料条例第 3 条（種類及び額）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は、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。

５－４　無償譲渡

無償譲渡（譲与）とは、市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。地方公共団体の財産は、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、市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。

6　個別方針等の公表

個別方針の決定又は変更があった市有財産については、市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。

6－1　用途変更することとした財産

これまでに用途を廃止して、新たな行政目的で利用することを決定した財産については、新たな利活用策を公表します。また、将来的に利用計画があるものの利用まで一定期間を要し、それまでの間、貸付けが可能な場合は、業務に支障のない範囲で貸付けることを公表します。

6－2　売却・貸付することとした財産

市有財産を売却及び貸付けようとする場合は、次のとおり様々な情報を公表しながら手続きを進めます。

⑴ 売却

ア　一般競争入札により売却しようとする場合は、財産の位置、面積などの重要な説明事項にあたる内容及び最低売却価格、入札保証金額並びに参加申込期間、入札期間を公表し、入札金額の一番高い者を落札者とし売却者を決定します。

イ　公募により売却しようとする場合は、財産の位置、面積などの重要な説明事項にあたる内容及び募集期間を公表し、応募者が多数の場合は、公開抽選によって売却者を決定します。

ウ　知的財産保護の観点から、随意契約保証型の民間提案を公募するときは、民間提案審査委員会において提案を採用後、市と民間の双方の協議の結果に基づき売却者を決定することとします。

エ　アからウによる応募がなく、その後、随時募集を行っても、長期にわたり売却の目途が立たない財産、特別に売却価格を設定することが適切であると見込まれる財産は、ファシリティマネジメント推進会議において検討された売却価格を基に入札による売却をすることを公表し、その結果も公表することとします。

オ　道路等敷地については、銚子市道路等敷地用途廃止事務取扱要綱により用途を廃止し、売却できるものとします。

カ　その他、未利用財産の購入希望者があった場合、その利用計画が市の既定の計画や方針に沿った内容で、これらの施策の推進に寄与するものであるとファシリティマネジメント推進会議において認められる場合には、その利用目的及び売却先を公表し、売却することとします。
ただし、利用する目的が市の既定の計画や方針に含まれてない場合は、公平、公正で透明性の高い利活用を推進する観点から、個別に購入の希望があった場合においても、アからウの手段を用い売却します。

⑵ 貸付け

ア　売買契約に至らない場合及び売却方針が決定しているものの、課題の整理等に時間を要するものについては、貸付けの検討を進め、貸付けが可能な場合には、財産の位置、物件の詳細、貸付条件を公表し、借受者の募集をします。

また、借受者の募集に際し、入札又は抽選の方法等、その決定方法についても公表することとします。

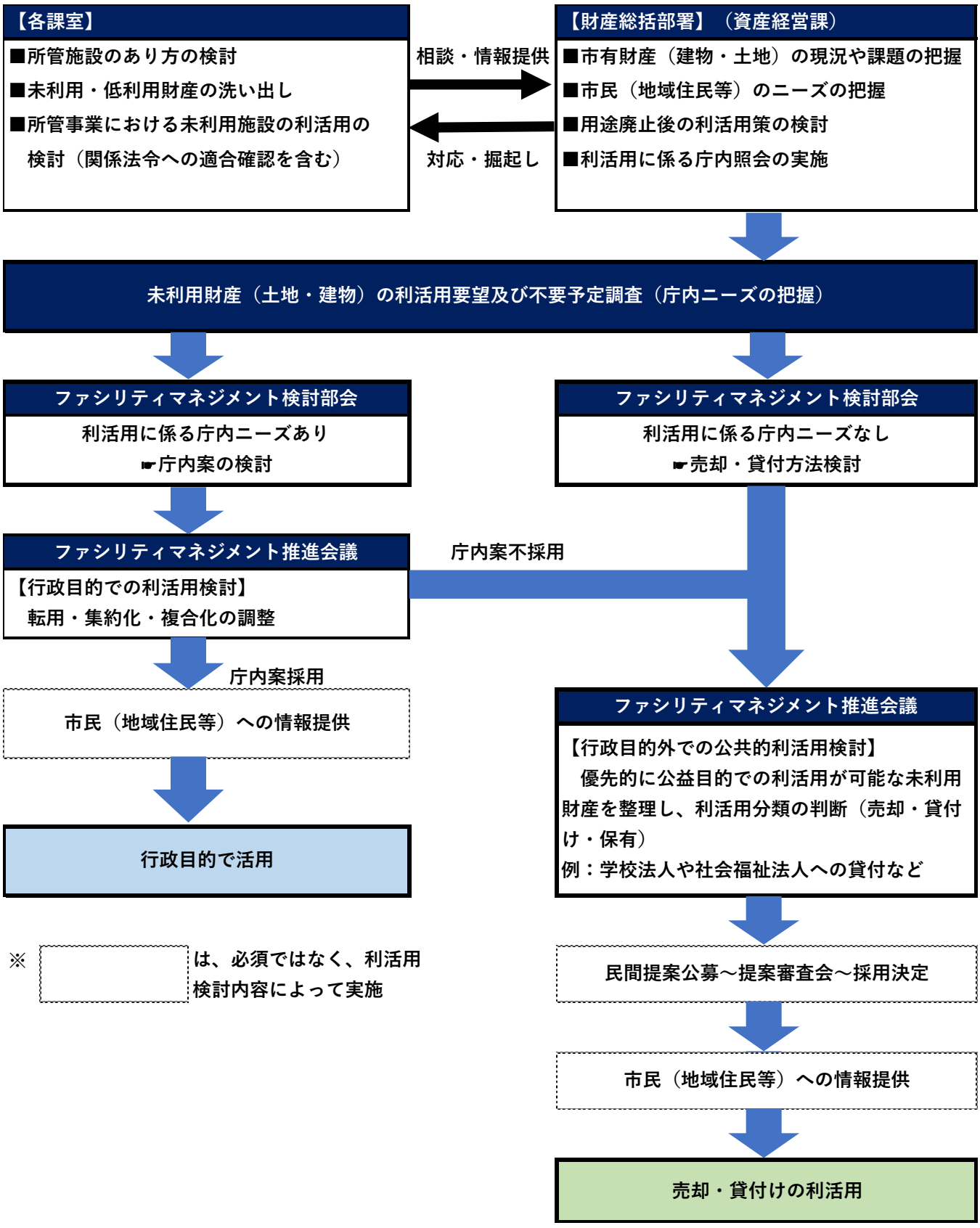
イ　知的財産保護の観点から、随意契約保証型の民間提案を公募するときは、民間提案審査委員会において提案を採用後、市と民間の双方の協議の結果に基づき借受者を決定することとします。

ウ　その他、未利用財産の借受希望者があった場合、その利用計画が市の既定の計画や方針に沿った内容で、これらの施策の推進に寄与するものであるとファシリティマネジメント推進会議において認められる場合には、その利用目的及び貸付先を公表し、貸付けることとします。

ただし、利用する目的が市の既定の計画や方針に含まれていない場合は、公平、公正で透明性の高い利活用を推進する観点から個別に借受希望者があった場合においても、アの手段を用い貸付けを行います。

適用期日

この改訂した基本方針は、令和５年４月１日から適用します。

・令和８年４月１日改訂（課室名の変更）

（参考）未利用財産の利活用検討の流れ