

丹波市未利用財産の処分等に関する基本方針

1 目的

土地や建物等の市有財産については、市民共有の財産であることから、市が行政目的で公共の福祉のために利用することが最もふさわしいものです。

しかし、市が保有している財産のうち、利用されていない財産（以下、「未利用財産」という。）があることから、この未利用財産を対象に処分等の促進を図るための基本的な方針や検討手順等を整理し、公正、公平で速やかな財産の処分等が図れるよう本方針を策定します。

2 用語の定義

1)未利用財産とは

- ・行政目的がなく、貸付け等での利用もない保有しているだけの財産
- ・将来的に廃止される方向が決定しており、今後活用方策等の検討を要する財産

2)処分等とは

- ・「売却」、「貸付」、「譲与」することを指します。

3 未利用財産の課題

未利用財産においては、主に次のような課題があります。

課題1 維持管理にかかる費用

未利用財産は、保有維持するだけでも人件費や管理委託料、草刈り作業などの維持管理費用が継続的に必要となっています。

また、老朽化した建物が存在することで、その土地を利用できない状況においては除却を進める必要がありますが、そのためには解体費用などの財政負担が必要となります。

課題2 未利用状態の長期化

これまでも未利用財産の処分等に努めてきたものの、様々な理由により十分な成果が得られていない状態にあります。未利用の状態が長期化すると、その間、得られたはずの便益や収入を逃すことになるため、今後も継続的に、未利用状態の解消に向けた取組みを推進していくことが求められます。

しかし、土地の境界が未確定であったり、不整形及び狭小といった形状など、財産そのものに課題がある場合もあります。

4 基本的な方向性

1) 基本方針

未利用財産の処分等を行うため、基本方針は次のとおりとします。

方針1 未利用財産の公表

未利用財産の土地や建物の状態について、その現況を正確に把握し、公有財産管理システムに反映させるとともに、市民及び民間事業者への処分等を図るため、引続きホームページ等で公表していきます。

方針2 公共団体等での利活用

公共団体等（国及び他の地方公共団体、その他公共団体又は公共的団体）により公用若しくは公共用又は公益事業の用に供される場合は、優先的に処分等を行います。

方針3 地域活性化につながる地元での利活用

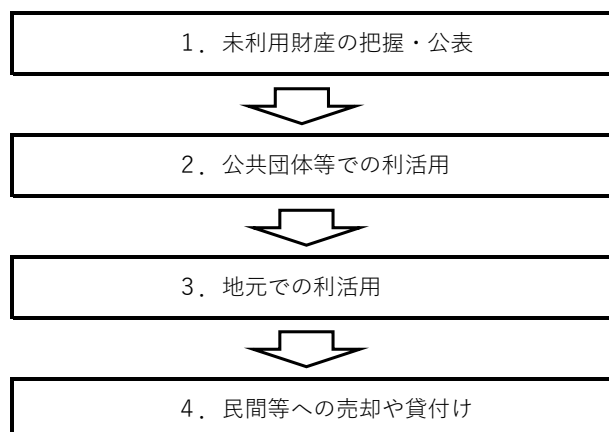
今後のまちづくりを検討する中で、未利用財産が地域の活性化につながると見込まれる財産については、地元自治会等への処分等の検討を行います。

方針4 民間等への積極的な売却や貸付け

他の公共団体等も利用せず、地元による活用も見込まれない財産については売却等を検討していきます。

2) 方針の流れ

未利用財産に関する処分等の流れは、まず庁内で公共的な利活用を検討し、公共活用がなければ、地元による利活用希望を照会し、地元でも希望がない場合には、売却や貸付けを行います。



5 売却と貸付け

利活用のない未利用財産については、維持管理費の削減や自主財源確保の観点から民間等への売却や貸付けによる処分を進めていきます。

1) 売却方法

(1) 一般競争入札

要件を満たす不特定多数の参加者を対象に入札を行い売却する方法

(2) 条件付一般競争入札

一般競争入札のうち用途等の条件を付して入札を行い売却する方法

(3) 提案型公募売却

公募による応募者から活用に対する事業提案を審査し、最優秀提案者を選定し売却する方法

(4) 一般競争入札等の不調時の売却

一般競争入札等で申込者・落札者がいなかった場合は、先着順（随意契約）で売却する方法

なお、売却価格等については、入札を行った時と同じ条件とします

(5) 随意による特例売却

無道路地、袋地、不整形地又は極小地等で単独利用が困難な土地又は接道要件を満たさないため単独で利用できない土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を隣接所有者等に売却しようとする場合は、随意契約とし、丹波市随意契約取扱要綱に基づき決定します。

(6) 特命による特例売却

法令等で定められている場合や、政策的に必要であると判断する未利用財産を売却する場合は、特命随意契約とし、丹波市随意契約取扱要綱に基づき決定します。

(7) 買戻し特約

市が普通財産に条件を附して売却をする場合は、売買契約書に買戻し特約を附すことがあります。

2) 売却価格

(1) 適正な対価での売却

未利用財産の売却価格（予定価格）は、適正な対価による価格とします。価格の決定にあたっては、原則、不動産鑑定士による鑑定評価を実施する

こととし、この鑑定評価額を参考とします。

ただし、一般競争入札等に適さない場合は、市の固定資産評価額、国の地価公示価格又は都道府県の地価調査価格等から算出し比準できるものとし、します。

(2) 価格決定審査会

売却価格は、財務部長、資産活用課長、土木総務課長及び税務課長で構成する「価格決定審査会」により決定し、決裁規程に基づく決裁を受けたあと、事前に公表するものとし、します。

(3) 売却価格の減額

次の条件に該当する場合は、売却価格の減額ができるものとし、します。

① 丹波市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条（普通財産の譲与又は減額譲渡）の規定に該当するとき。

② その他、売却価格の減額が適当と認められる場合で、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく議会の議決を得て売買契約を締結するとき。

③ 価格決定審査会で減額が適当と認められるとき。

ア 一般競争入札及び条件付一般競争入札に付すも売却できなかった未利用財産については、市場性を考慮し売却価格を減額できるものとし、再度、価格決定審査会により決定します。

イ 売却価格の減額については、1回目の入札が不調となった場合、2回目以降の入札において、入札回数による補正率に基づき、売却価格を減額します。なお、地価の変動がある場合は、1回目の売却価格の時点修正を行います。

入札回数による補正

売却価格 = 1回目入札の売却価格 × 時点修正 × 入札回数の補正率

入札回数	補正率
2回目	90%
3回目	80%
4回目	70%

※5回目以降は、さらなる減額の必要性について、価格決定審査会に諮り検討を行います。

3) 貸付け

未利用財産は売却処分することを原則としますが、売却処分の見込みがない

場合や一定期間利用する見込みがない場合は、貸付けることで利活用を図るものとしします。

貸付けにあつては、公序良俗や公共の利益に反しない範囲において貸付けできるものとしします。

ただし、売却広報を行った物件については、原則、入札参加申込の受付開始からは貸付けを行わないものとしします。

※原則…公共的な目的（自治協議会や自治会、小・中学校等の活動）で、かつ、1～2日など短期的な場合は、貸付けを可としします。

(1) 貸付方法

① 短期貸付

1年以内の貸付けを行うことを指します。ただし、年度を超えない範囲としします。

② 長期貸付

1年以上の貸付けを行うことを指します。なお、契約期間が1年以上になるときは、丹波市財務規則127条に規定する期間を超えることができません。

③ 定期借地権設定

10年以上の長期にわたり土地の貸付けを行う方法で、期間満了とともに貸主に土地が返還されます。この場合、公正証書の作成が必要になります。

(2) 貸付料

貸付料については、丹波市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例、丹波市財務規則等に基づき算定します。

6 方針の見直し等

原則、本方針に基づき、未利用財産の処分等を進めていくこととししますが、個々の財産の条件等を総合的に判断し、効果的な処分を進めることとしします。

また、本方針は状況に応じて適宜見直しを行います。

7 その他

令和6年6月18日 策定

令和7年4月1日 改訂

令和8年4月1日 改訂