

奄美市公有財産利活用等基本方針概要

1 目的

本市では、人口減少と少子高齢化が急速に進む中、社会の変化により市民ニーズが多様化している一方で、高度経済成長期に建設された公共施設の老朽化により、修繕箇所が増えるとともに、改修に要する費用が大きくなるなど維持が困難な状況となっている。今後、多様なニーズに応えるための施策を展開するための財政基盤を築くためには、人口規模に適した公有財産のスリム化を図る必要がある。

そこで、計画的な財産取得に加え、市が保有する公有財産について、これまでの取組内容を検証し、新たな課題を整理した上で売却や有効活用を積極的に推進することで、市民サービスの向上及び市の歳入増加や維持管理費の削減を目指す。また、その目的等により、財産を所管している部署が複数に亘ることから、公有財産の在り方について、今後の利活用の方向性、庁内の検討体制を示すことを目的とする。

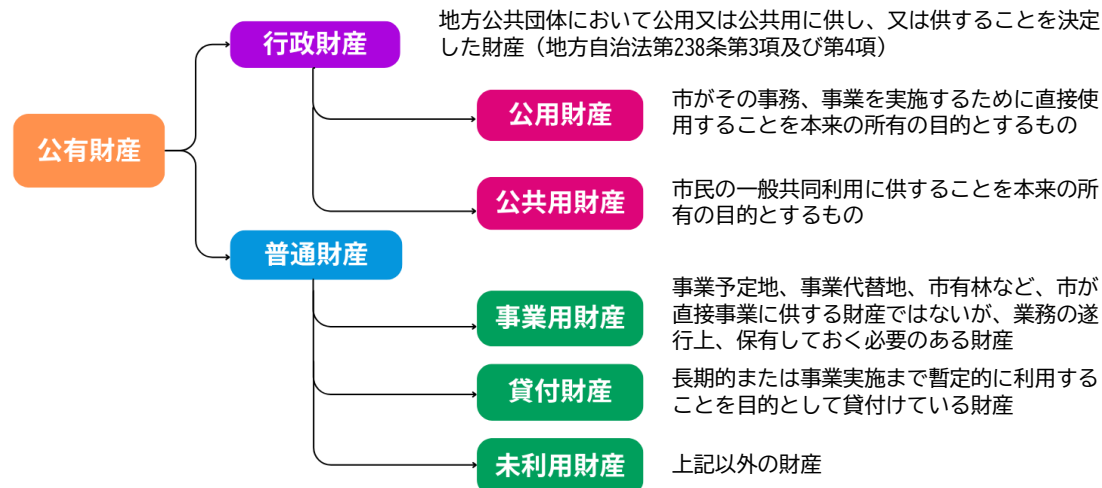
2 公有財産利活用の基本方針

公有財産の有効活用を推進するにあたり、利用状況、劣化状況、活用に関する可能性についての情報を集約・一元化し、適正管理はもとより効率的な運用を図るほか、未利用と判断された財産については、原則として売却する。ただし、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保に積極的に努める。

公有財産の利活用を推進するために、財産に関する以下の4つの基本方針を定め明確にすることで、効率的・効果的な取組を進め、全庁的に基本方針に沿った財産の運用を図る。

- (1) 計画的な財産取得（長期的な視野で市民サービスの向上及びライフサイクルコストの低減など持続可能性を考慮）
- (2) 適正な財産管理（公有財産の管理体制の整備と利用状況、劣化状況等をシステムにより一元管理）
- (3) 攻めの財産運用（財産運用による収益化を図り、未利用財産は売却や貸付により、安定した歳入の確保）
- (4) 未利用財産の安全確保（危険な状態の土地及び建物の適正な管理、安全確保、計画的な解体・除却）

3 公有財産の定義

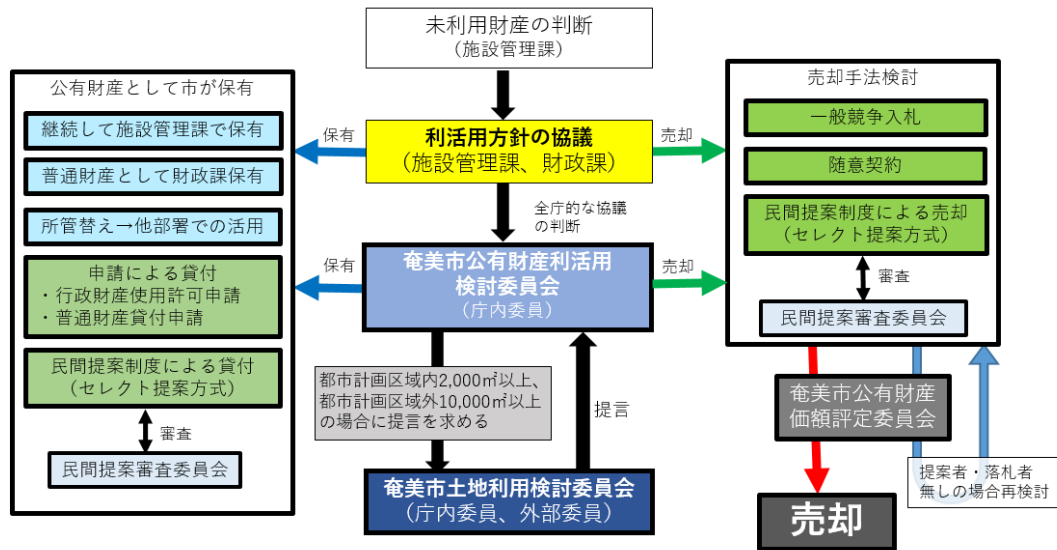


4 未利用財産の利活用方針（土地）

（１）利活用の推進体制

公有財産の有効かつ効率的な利活用を推進するために財政課に公共施設マネジメント推進室を設置し、施設管理課とともに利活用方針について協議を行う。

土地の利活用方針について、土地利用の規模や利活用内容に応じて全庁的な調整が必要と判断される場合は、庁内に副市長を委員長とし、関係部課長で構成される「奄美市公有財産利活用検討委員会」を設置し、利活用に向けた総合的な判断を行う。さらに、利活用される土地の規模に応じて民間有識者等を含めた「奄美市土地利用検討委員会」を設置し、提言を求めるものとする。



（２）宅地、雑種地の活用方針

基本的には、将来的にも利用が見込まれず、公有財産として市が保有していくことの必要がないと判断される土地（宅地、雑種地）については、未利用財産として積極的に売却処分を行い、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保を積極的に推進する。

ただし、いずれの場合も周辺環境への配慮が必要と判断される場合には、条件を付して相手方と契約するものとする。

（３）山林、原野の活用方針

本市が保有する土地（山林、原野）について、以下の役割を担っており、地域住民の安全・安心な暮らしや持続可能な環境の維持に資するものであり、環境負荷を未然に防ぐ必要性から原則として売却及び貸付を行わない。

- ①水源機能、土砂災害防止、生物多様性の保全など、森林の公益的機能
- ②地域の景観形成
- ③地域住民の憩いの場、教育及び普及活動の場としての活用の可能性
- ④将来的な防災拠点及び環境教育施設等の公共利用の可能性

ただし、「奄美市公有財産利活用検討委員会」において、本市の政策の推進に特に欠かせないと判断される場合は、景観への影響、農林水産業への影響、近隣住民の同意等も考慮し、売却、貸付等に関する総合的な判断を行う。

（４）田、畑の活用方針

市において、過去の耕地整備事業後に市が保有することとなった田、畑等の農地は、地域農業振興への貢献、農業の担い手支援、農地の有効利用、自然環境の保全に資するものであり、原則として農業に従事し耕作を目的とするものに売却する。ただし、農業以外の活用について、本市の政策の推進に特に欠かせないと判断される場合は、自然環境の保全、地域農業施策、近隣住民の同意等も考慮し、売却等に関する総合的な判断や適正な手続きを行う。

（５）未利用財産の売却

未利用財産として売却の判断がなされた場合、公平性確保の観点から一般競争入札による公売を行う。
ただし、一定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する。

（６）売却価格

土地の売却価格は、施設管理課において算出した価額を「奄美市公有財産価額評定委員会」で評定する。

（７）民間等への貸付

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未利用財産については、奄美市公共施設等民間提案制度において公平、公正な手続きにより公益的・公共的な利用目的を判断したうえで、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、貸付により財産の有効活用を図るものとする。

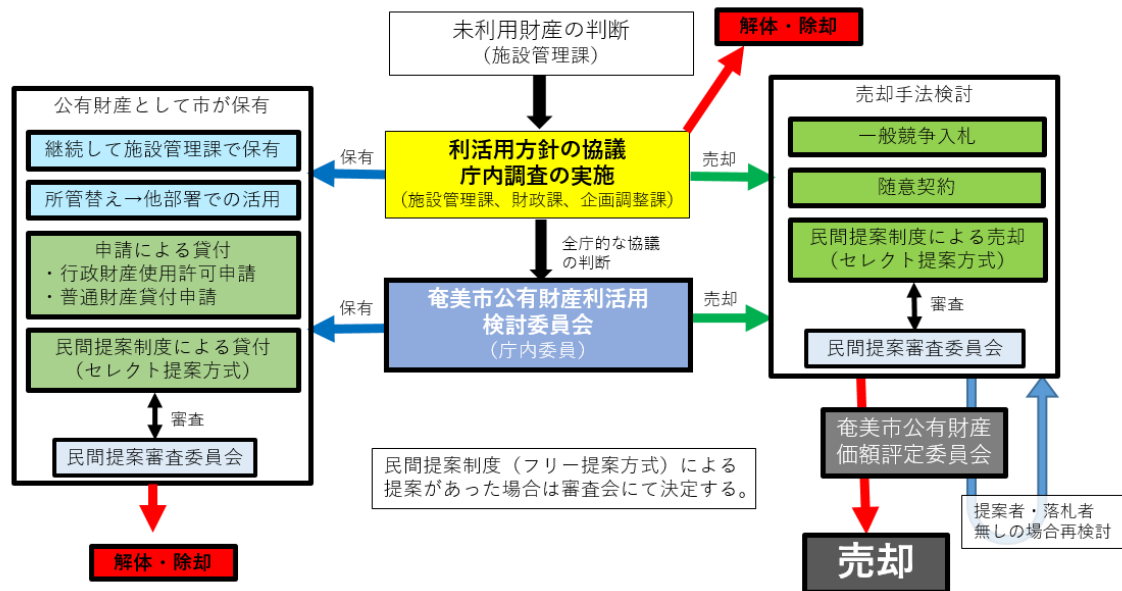
（８）貸付料

普通財産としての土地を貸し付ける場合に徴収する貸付料は、奄美市公有財産管理規則第29条の規定により個別財産ごとに算出した額とする。

5 未利用財産の利活用方針（建物）

（１）利活用の推進体制

公有財産の有効かつ効率的な利活用を推進するために財政課に公共施設マネジメント推進室を設置し、施設管理課とともに利活用方針について協議を行う。未利用財産のうち建物の利活用方針については、基本的に施設管理課で利活用を検討したうえで、活用の見込みがない場合は、総合的に判断した結果に基づき、市長が決定するものとする。



（２）建物の活用方針

施設管理課において未利用財産と判断した建物については、財政課及び企画調整課とともに利活用方針の協議、全庁的な利活用調査を行い、売却又は市が保有し活用するか判断を行う。

将来的に利用計画が無く、公有財産として市が保有していくことが必要ないと判断される建物については、未利用財産として積極的に売却処分する。ただし、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保を積極的に推進する。また、建物の売却は、土地を含めた総合的な売却を基本とし、建物については現状有姿での引渡しを原則とする。

（３）未利用財産の売却

各種協議、検討を行った結果、未利用財産としての判断がなされた場合、売却の手法は、公平性を確保する上から一般競争入札による公売を行う。

ただし、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する。

（４）売却価格

建物の売却価格は、土地の売却価格と併せて「奄美市公有財産価額評定委員会」の決定によるものとする。

（５）民間等への貸付

民間等への貸付は、行政財産使用許可申請及び普通財産貸付申請により申請を行う。

未利用財産である普通財産の貸付は、奄美市民間提案制度を積極的に活用することで、公平、公正な手続きにより、公益的・公共的な利用目的を判断したうえで、これまで積極的な取扱をしていなかった民間による貸付を幅広く認めるなど、財産の有効活用を図るものとする。

また、行政財産の余剰スペースの活用方法については、次のとおりとし、活用方法に応じて担当部署で検討を行い、活用される可能性が高い余剰スペースは行政財産の目的外使用による貸付を行う。なお、具体的な募集方法や業者選定等については、活用方法に応じて別に定めるものとする。

（６）貸付料

普通財産を貸し付ける場合に徴収する貸付料は、奄美市公有財産管理規則第29条の規定により個別財産ごとに算出した額とする。行政財産の目的外使用許可による貸付料及びその減免については、奄美市行政財産の使用料徴収条例第3条（使用料）に定めるところによる。

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公有財産の貸付料を算定する。