

# 富良野市未利用財産利活用基本方針

平成18年6月

富 良 野 市

(総務部財政課)

## 目 次

1. 利活用基本方針策定の目的	1
2. 公有財産の現状と利活用処分における課題	1
(1) 公有財産の分類と保有状況	1
(2) 未利用財産の管理処分状況と課題	3
3. 未利用財産利活用の基本的な考え方	4
(1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表	4
(2) 不用財産の積極的な民間への売却	4
(3) 民間への貸付による有効活用	5
(4) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先	5
4. 個別未利用財産の利活用方針の決定	5
(1) 利活用対象地	5
(2) 利活用方針の検討体制	5
(3) 利活用方針に定める基本事項	6
(4) 利活用方針の公表	6
5. 未利用財産利活用の事務の流れ	7
6. 未利用財産の利活用処分の具体的な方法	8
(1) 財産の保有継続	8
(2) 売却処分	8
1) 処分の方法	8
2) 売払価格	9
(3) 貸付による活用	9
1) 貸付の対象財産と対象者	9
2) 貸付料	9
7. 利活用処分が想定される未利用財産	9
<b>【参考資料】</b>	
1. 財産を売却する場合の地方自治法等の規定	13
2. 公有財産の管理処分における基本規定	13
3. 契約関係基本規定	16
4. 売払価格・貸付料の基本規定	18
5. 利活用検討委員会の設置規定	19

## 1. 利活用基本方針策定の目的

バブル経済の崩壊以降、長引く景気の低迷は一部に回復基調が見られるものの、三位一体改革などにより地方財政制度の見直しが進められ、地方財政は、益々厳しい状況となっている。本市においても自主財源である市税は、横ばいの状況が続き、収入財源の概ね4割近くを占める地方交付税は、平成11年度をピークとして平成17年度までに、15億円を超える減少となる財源不足に陥り、この不足額を補うため、財政調整基金等の取り崩しによる財政運営を余儀なくされている。

このため、本市においては、地方分権に対応した継続性のある行政運営を目指し、富良野市行政改革推進計画（計画期間：平成17年度～平成22年度）を平成17年2月に策定し、財政の健全化の確保に向けた取り組みを鋭意進めている。

財産の利活用については、同推進計画で、「遊休資産の処分・活用」が財政健全化のために必要な施策であると位置付けし、未利用財産の利活用（処分）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。

以上のことから、本方針においては、未利用財産の管理・処分における現状と課題を明確にし、その利活用（処分）についての基本的な考え方を定めるとともに、広く市民に明らかにすることで、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（処分）の推進を目的とする。

## 2. 公有財産の現状と利活用処分における課題

### (1) 公有財産の分類と保有状況

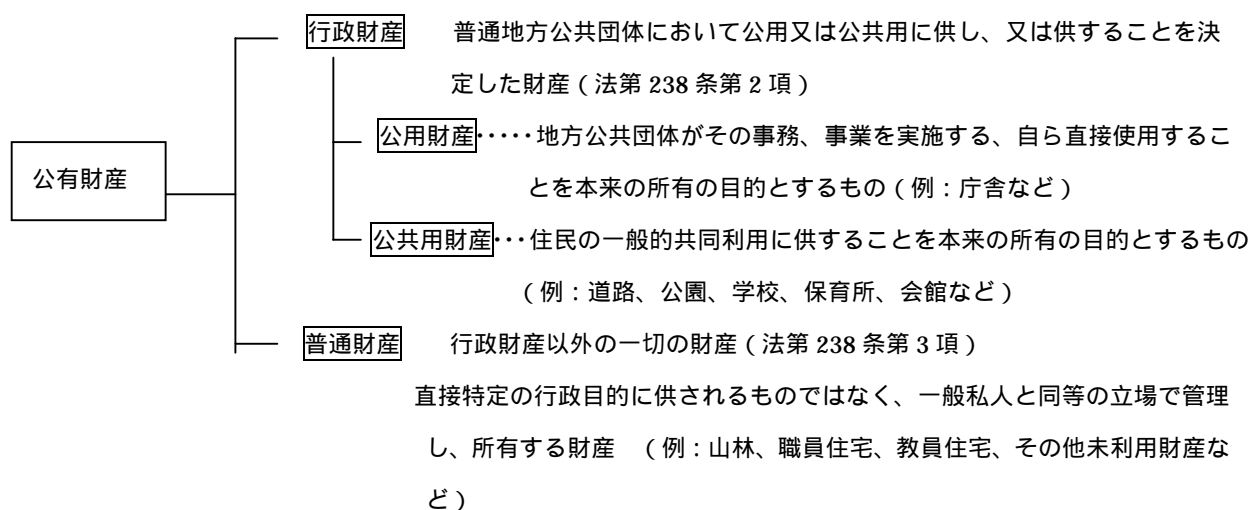
市が保有する公有財産については、地方自治法第238条（公有財産の分類）において、図1のとおり行政財産と普通財産に分類されている。

公用又は公共の用に供するための「行政財産」については、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう管理されている。一方、「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、山林や職員の福利厚生施設である職員住宅、教員住宅、直接行政目的のために供しないその他財産がある。

普通財産のうちその他の財産は、国等の出先機関の事務所、民間の医療福祉施設などの敷地、地域の集会施設等の貸付として利活用しているものと、遊休化して未利用の状況にあるものに区分される。近年は、公営住宅や医療施設など公共施設等の移転廃止などにより新たに未利用財産が増加している。

尚、公有財産のうち、法により管理者が別に定められた道路、河川を除く市有財産の保有状況を示したのが、表1である。

〔 図 1 〕 公有財産の分類



〔 表 1 〕 公有財産（土地及び建物）の保有状況

（平成 17 年 3 月 31 日現在 単位：㎡）

区 分		土 地 (地 積)	建 物 (延面積)			
			木 造	非 木 造	合 計	
行 政 財 産	公 用 財 産	庁 舎	18,635		7,392	7,392
		消 防 施 設	13,052			
		その他の施設	650,332	917	5,954	6,871
		小 計	682,019	917	13,346	14,263
	公 共 用 財 産	学 校 施 設	453,556	1,926	51,246	53,172
		公 営 住 宅	163,860	134	38,935	39,069
		公 園	862,739	243	249	492
		その他の施設	1,215,529	12,656	62,284	74,940
		小 計	2,695,684	14,959	152,714	167,673
	計		3,377,703	15,876	166,060	181,936
普 通 財 産	山 林	6,852,037				
	教 員 住 宅	60,352	5,672	3,957	9,629	
	職 員 住 宅	9,965	441	834	1,275	
	その他の土地・建物	459,717	2,440	4,822	7,262	
	計	7,382,071	8,553	9,613	18,166	
合 計		10,759,774	24,429	175,673	200,102	

## (2) 未利用財産の管理処分状況と課題

市が直接利用していない普通財産は、環境の保全など財産の適正な維持を主体として、財産管理を行っている。しかし、これらの普通財産は、道路の残地などのように、立地状況、形態により利活用が困難なものや、民間宅地などとしての活用が想定されるものなど、財産個々によって多種多様なものとなっている。

このような中で、現状の未利用財産の管理処分においては、次のような課題がある。

### 財政状況の変化と公有財産に対する認識の変化（積極的な財産活用）

成果を重視した行政運営や、コスト意識の進展、一層厳しさを増す財政状況のもと、財産管理においても、単に市の資産として保有し、遊休化させるのではなく、民間を含めた積極的な利活用が求められている。

### 未利用財産の維持管理業務と管理経費の増加（管理経費の抑制）

新たな未利用財産の発生により、草刈など管理業務が増大し、単に財産を保有維持するだけでも、建物保険料や管理業務経費が必要となっている。

### 用途廃止した建物や土地に対する市民利用ニーズの発生（民間ニーズへの対応と財源確保）

教員住宅の廃止などに伴う空き住宅については、耐用年数を超え老朽化していることから、通常は、順次、解体処分している。しかし、厳しい財政状況のもとでの予算措置の関係から、そのまま保有している建物もあり、これらに対して、市民や企業より払下げや貸付による利用希望の申し入れがある。

また、民間への貸付や売却を行なうことにより、その使用料や、固定資産税が確保され、行政サービスなどの財源に充てることが可能となる。

### 公益性、公共性目的に限定した普通財産の貸付（営利利用等への貸付拡大）

現在の普通財産の貸付では、公益性、公共性の理由から、営利利用目的の貸付は、原則として認めていない。このため未利用財産となり、経常的な維持管理による財政負担が発生する状況となっている。しかしながら、現状として公益的な利用が少ない状況の中では、利活用を拡大することは困難である。このことから、貸付する未利用財産を公表することとし、平等な申込みの機会の確保を図り、公平、公正な手続きを踏まえることにより、幅広い用途での貸付を認める必要がある。

### 適正な売却価格と民間需要（実効性ある財産処分）

財産の売却価格については、時価によることとされ、土地の価格については固定資産評価額、地価公示、取引事例、地形、面積などをもとに決定している。ま

た、建物の価格については、建築価格から減価償却相当額を控除した残存価格を基本に決定している。

しかし、土地売却では、土地の境界が未確定の場合や、事前に排水路や道路など周辺環境整備の必要な場合があり、売却までに相当の経費と準備期間が必要とされることが予想される。また、建物売却では、建物自体の価値としての残存価格は有していても、その立地条件や用途などの個別条件によっては、民間需要が無く売却できずに、維持管理費や解体費などの財政負担のみが残ることも想定される。

このため、売買価格の決定にあたっては、財産価値のみに限定して決定するのではなく、民間需要や、財産の個別要因を総合的に判断する中から、適正な価格（時価）を決定する必要がある。

尚、市の公有財産処分にあたっての価格決定は、富良野市公有財産価格評定委員会において、調査、報告し、決定することとなっている。

### 3. 未利用財産利活用の基本的な考え方

土地や建物など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ある。しかし、未利用財産においては、行政目的が無くなり、現状、将来的な利活用計画が定められていない財産がほとんどであり、維持管理経費の節減や住民サービスの財源確保の上からも、個別財産の利活用方針を定め、貸付や売却処分等による積極的な有効活用が必要である。

このため、財産の公平、公正で有効な活用を図る観点から、今後の利活用の基本的考え方を、次のとおりとする。

#### (1) 未利用財産の利活用方針の明確化と積極的な市民への公表

財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、その都度、利活用の方策を検討する。また、既存の未利用財産については、有効活用の早期実現を図るため、対象地の優先基準を定め、順次、利活用方針を策定する。

さらに、市民への未利用財産に関する情報の積極的な公表により、公平、公正な財産の活用と処分を進め、民間による利活用の拡大を図る。

#### (2) 不用財産の積極的な民間への売却

将来的に利用計画が無く市の公有財産として保有する必要性の無い財産(若しくは、当面利用計画がない場合であっても、財産の状況から将来的に市が保有していくことが望ましいと判断される財産以外の財産)については、積極的に民間へ売却処分する。

### (3) 民間への貸付による有効活用

将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、供用予定のない財産については、民間等への貸付けによる財産の有効活用を図るものとする。また、民間の需要が無いために売却が困難な財産についても、貸付により活用を図るものとする。

また、貸付可能な財産の公表など、公平、公正な手続きを前提として、公益性のある利用目的には限定せずに、幅広く貸付を認め、積極的な利活用を推進する。

### (4) 公共団体等に対する公共の用への利用処分の優先

公共団体等により公共の用に利用が予定される場合には、上記(2)、(3)に優先し、譲渡、譲与又は貸付を行なうものとする。

## 4. 個別未利用財産の利活用方針の決定

将来の利用計画が定められていない未利用財産（用途廃止予定財産を含む）について、土地の所在、形状、立地条件、建物の建築年度、構造、規模などの実態調査を行い、個々の財産について行政上の将来的な必要性を総合的に検討し、次により利活用方針を定め、活用（処分）を進めるものとする。

尚、規模の大きい土地の利活用など、地域振興上、必要と認められる場合については、事前に市民からの意見を求めた上で、方針を決定する。

### (1) 利活用対象地

遊休財産の発生を抑制するため、今後、新たに用途廃止を決定した財産については、その都度、利活用方針を定める。

また、現在、既に遊休化した未利用財産については、将来的な利用計画が定まっていない財産を全て対象とし、利活用方針を定めるが、一括して処理することは、事務作業的にも困難なことから、原則として、次の財産を優先して、順次、処理する。

新たに用途廃止を決定、又は決定予定の財産  
地域振興や周辺的环境保全上、早期の利活用が必要な財産  
一定の規模、条件等が満たされ、民間での需要が期待される財産  
市の事業推進上、優先的に処理すべき財産  
市民等から払下げ、又は貸付の申し出がある財産

### (2) 利活用方針の検討体制

未利用財産の利活用基本方針を、多岐にわたる様々な視点から、総合的に検討

するため、庁内に「富良野市公有財産利活用検討委員会」を設置し、委員会で検討した結果に基づき、市長が決定するものとする。

( 3 ) 利活用方針に定める基本事項

実効性ある未利用財産の利活用を推進するため、次の事項について利活用方針を定めるものとする。

市としての保有継続、売却処分の方向性

継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方向性

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

その他、利活用処分に向けた必要事項

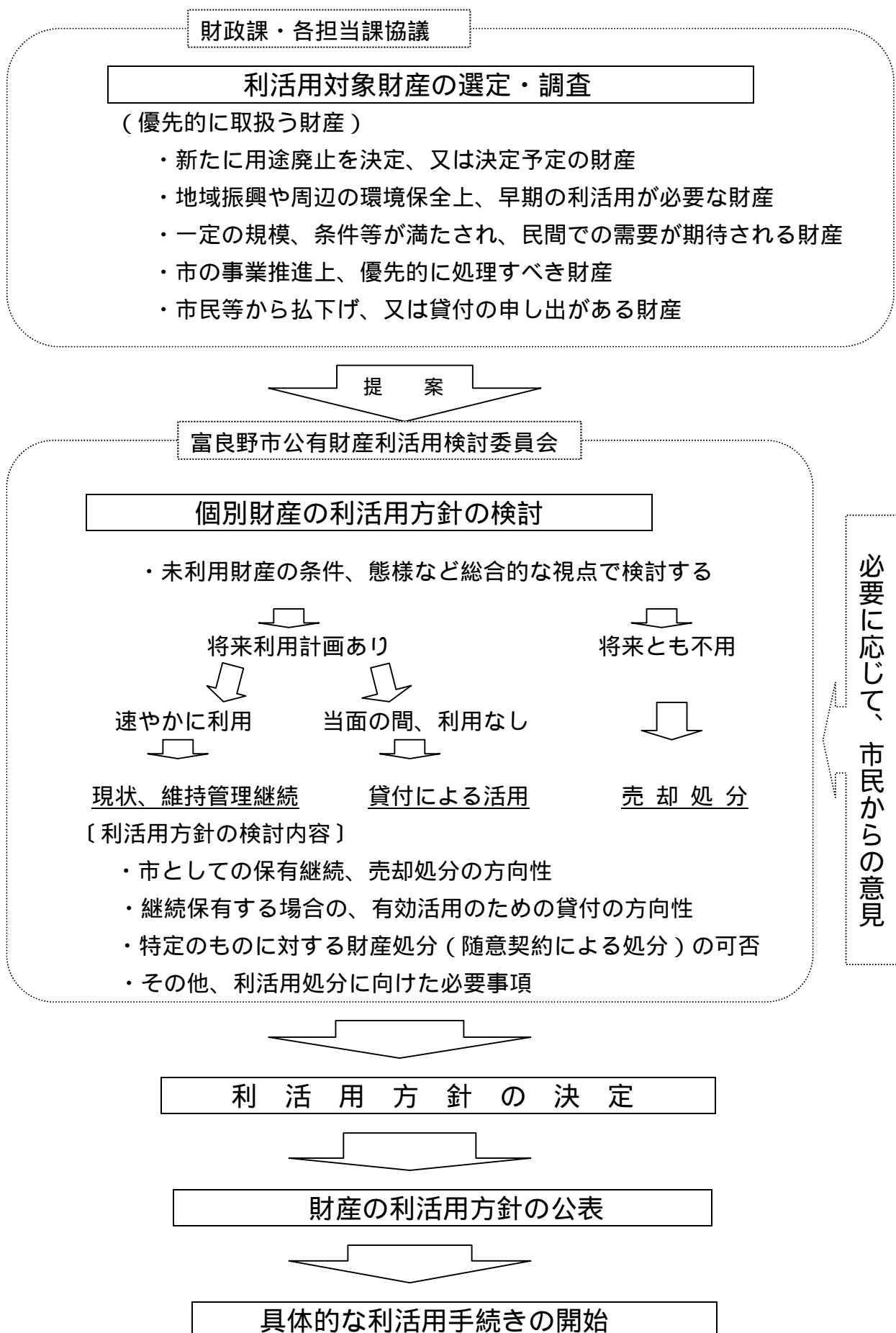
( 4 ) 利活用方針の公表

未利用財産の利活用方針を決定した場合には、随時、市民に公表した上で、利活用（処分）の手続きを行うものとする。



## 5. 未利用財産利活用の事務の流れ

未利用財産の利活用にあたっての事務の流れは、次のとおりである。



## 6. 未利用財産の利活用処分の具体的な方法

### (1) 財産の保有継続

利活用方針の検討において、富良野市総合計画等など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るが、周辺の土地利用の状況などを鑑み、将来的な老朽化施設の移転改築など、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も想定される。

これらの財産については、具体的な利用の必要性が生じた段階で、利活用計画の策定を行うものとする。また、利活用計画の策定にあたっては、必要に応じ市民の意見を求めるものとする。

尚、そのための財産の使用開始までの期間については、(3)貸付による活用に基づき、有効な活用を図るものとする。

### (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、一般競争入札とする。しかし、公共的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因など、広く一般に対する処分とはせずに、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合があることから、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却を行なうことができるものとする。

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。

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。

公共的団体等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。

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。

市民等へ優良住宅等の提供を図るため、別に定める価格公示による公募抽選方式により売払うとき。

次に掲げる特別の縁故者があるとき。

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

イ 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、その譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売払うとき。

ウ 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売払うとき。

エ 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。

オ 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。

カ 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面街路が狭いため単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、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又は隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。

キ 当該土地の面積が隣接地の面積より小さい土地を、隣接地の所有者又は賃借権等を有する者に売払うとき。

## 2) 売払価格

売払価格については、富良野市財務規則第 261 条（普通財産の売払価格等）に基づき、適正な時価によるものとする。

尚、価格の決定にあたっては、富良野市公有財産価格評定委員会において、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額など個々の財産の形態や条件と合わせ、民間需要なども考慮し総合的に検討した上で、客観的に適正な価格を決定し、財産の売払処分を行なうものとする。

## (3) 貸付による活用

### 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、利用予定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する。

貸付にあたっては、従前は、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に限り、貸付申請を受け貸付決定を行ってきたが、今後は、貸付対象財産を公表し、平等な申込みの機会を確保することで、貸付の用途目的を限定せずに、営利目的の利用など幅広く貸付ができるものとする。

### 2) 貸付料

未利用財産（普通財産）の貸付料については、市財務規則第 247 条の規定に基づき、時価により個別財産毎に定めるものとする。

尚、貸付料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数等を考慮し、適正な価格によることとする。

## 7. 利活用処分が想定される未利用財産

本市の未利用財産は、主に行政財産の用途廃止により生じたものであるが、その主なものは、表 2 のとおりである。

これらの財産は、所在地、広狭、地形、隣接状況など、個々の立地条件により現実的に活用可能なもの、将来的にも利用が困難なものなど、その態様は様々であり、一律にその活用方法を定めることは困難であるため、今後、利活用処分対象地を選択し、利活用処分方針を決定の上、順次、活用（処分）を行なうものとする。

また、現状、行政財産として供用、管理している財産の中には、実際の利用実態から、その一部を廃止しても何ら問題が無い場合等も想定されることから、これらが判明した場合は、随時、現況に合わせた管理の見直しを図り、財産の有効活用を図ることとする。

〔表2〕 利活用処分が想定される主な未利用財産

(最新版は別掲の富良野市未利用財産一覧表となります)

(単位: m<sup>2</sup>)

	所在	地番	区分	土地地目 又は建物の 構造	土地地積 又は建物 床面積	備考 (旧用途・今後利用予定等)
1	栄町4番	4番9	土地	宅地	115.66	空地(隣接地権者払下予定)
2	春日町12番	253番197	土地	宅地	624.56	旧東春会館 旧東春会館
		253番230	土地	宅地	512.36	
			建物	木造平屋建	183.46	
3	東町19番		土地			無頭川敷地不用地、表示登記未了
4	西麻町4番	1154番8	土地	宅地	1,640.53	旧人材開発センター寄宿舍
			建物	RC・垂・二	651.21	
5	瑞穂町4番	1157番941	土地	宅地	88.63	公営住宅瑞穂団地不用地
		1157番53のうち	土地	宅地	約149	同上
6	新富町3番	4500番80	土地	雑種地	282.54	市道朝日通り道路残地、 不整形地で現在は隣接者に貸付利用
7	住吉町2番	1363番2 1362番1のうち	土地	公衆用道路	227.58	市道錦町5条廃道敷地
				宅地	25.39	
8	北の峰町1番	4796番10外	土地	雑種地	276.48	道々北の峰線廃道敷地 隣接地権者払下予定
		4784番8外	土地	雑種地	295.44	
9	北の峰町7番	1981番90ほか	土地	宅地	2,185.37	空地
10	北の峰町10番	1971番14	土地	宅地	317.36	事業用地交換取得地
11	北の峰町35番	4782番2	土地	宅地	2,436.37	公営住宅 北の峰団地跡地 区画道路、排水路整備等が必要
12	島の下	1926番6	土地	雑種地	361.96	旧島の下小学校跡地
		1927番1	土地	〃	1,152.67	
		1927番2	土地	〃	1,830.73	
		1927番8	土地	〃	1,177.59	
13	島の下	10974番1	土地	宅地	276.54	旧島の下小学校教員住宅跡地
14	上五区	4996番7	土地	宅地	12,051.82	旧畜産センター

(単位：㎡)

	所 在	地 番	区分	土地地目 又は建物 の構造	土地地積 又は建物 床面積	備 考 (旧用途・今後利用予定等)
15	東鳥沼 1	548 番	土地	雑種地	6,079.33	旧土取場
		550 番 1	土地	山林	4,141.00	
16	麓郷市街	2845 番 2	土地	宅地	2,013.65	旧廃プラスチック中間処理施設管理棟
			建物	木造 2 階建	200.88	
17	麓郷市街	2813 番	土地	宅地	803.10	空地
18	北麓郷	6234 番 9	土地	宅地	1,825.68	麓郷小学校旧教員住宅
		6234 番 12	土地	宅地	3.04	建物 66.80 ㎡
		6234 番 9	建物	木造平屋建	2 棟	50.40 ㎡
19	西麓郷共生	7197 番 5	土地	公衆用道路	388.08	旧市道廃道敷地、農事組合会館隣接
20	北布礼別	1069 番 665	土地	宅地	878.00	布礼別小中学校旧教員住宅
		1069 番 665	建物	木造	3 棟	建物 66.80 ㎡ 50.40 ㎡ 54.65 ㎡
21	山部 7 町内	2630 番 4	土地	宅地	2,883.69	旧山部厚生医院貸付跡地 (一部供用中の市道敷地含む要分筆)
22	山部 7 町内	2302 番 24 のうち	土地	宅地	約 388	旧山部歯科医師用住宅
			建物	木造 2 階建	112.59	現在、経済振興のため山部商工会貸付
23	山部 9 町内	2300 番 53 のうち	土地	宅地	約 490	旧農業高校教員住宅
			建物	ブロック造	59.62	
24	山部 12 町内	2296 番 94	土地	宅地	1,620.03	旧教員住宅 道路、排水路整備が必要
			建物	ブロック造	3 棟	建物 100.58 ㎡ 100.58 ㎡ 50.29 ㎡
25	山部 13 町内	2294 番 1	土地	宅地	18,930.10	旧寿光園跡地
26	山部 12 区	2388 番 8	土地	公衆用道路	1,139.38	旧山部火葬場通路跡地
27	山部 13 区	2631 番 1 のうち	土地	宅地	約 500	旧山部第 2 小学校教員住宅
			建物	木造平屋建	60.25	現在、貸付利用中(住宅・穴窯)
28	山部 13 区	1770 番 4 のうち外	土地	宅地	約 5,000	一般廃棄物処理施設ストックヤード分別 処理棟 450.00 ㎡・休憩棟 24.84 ㎡
			建物	鉄骨・木造	2 棟	
29	東山あかしや	5107 番	土地	宅地	4,524.11	旧東山保育所敷地
30	東山あかしや	5111 番	土地	雑種地	7,179.90	旧東山中学校実習地跡地

	所 在	地 番	区分	土地地目 又は建物の 構造	土地地積 又は建物 床面積	備 考 (旧用途・今後利用予定等)
31	東山共栄	5137 番 1	土地	雑種地	9,767.91	旧東山小学校実習地跡地
		5137 番 4	土地	雑種地	194.45	
32	西達布 しらはぎ	2468 番 2	土地	宅地	1,828.00	旧教員住宅跡地 (樹海東小学校向かい)
33	老節布 くろまつ	5008 番	土地	宅地	779.12	旧老節布保育所
			建物	木造平屋建	156.51	

1. 普通財産で、現在、貸付により利用中の財産で将来的に売却等の検討対象が想定される財産を含み、及び廃道敷地など実質的に利活用の困難な未利用財産は除外している。
2. 今後、現地調査などにより利活用処分が必要となる財産については、方針が決定した段階で随時、公表を行うものとする。

## 【参考資料】

### 1. 財産を売却する場合の地方自治法等の規定

財産の売却は、行政財産については、法第238条の4により禁止され、普通財産のみが、法第238条の5により売却できることとされている。また、その売却にあっても、法第237条により、条例または議会の議決によらなければ、適正な対価なくしては譲渡してはならないとされ、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条に規定された範囲以外については、全て議会の議決を要することとなる。

#### ○財産区分による処分の可否

財産区分	売り払い	交換	貸付	備考
行政財産	不可	不可	政令で定める範疇のみ可	地方自治法第238条の4
普通財産	可 但し、無償又は時価に比して低額による譲渡は、条例の規定または、議会の議決が必要	可 但し、条例の規定又は議会の議決が必要	可 但し、無償又は時価に比して低額による貸付は、条例の規定または、議会の議決が必要	地方自治法第238条の5

### 2. 公有財産の管理処分における基本規定

#### (1) 財産の管理及び処分（地方自治法第237条）

2 法第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

#### (2) 行政財産の管理及び処分（地方自治法238条の4）

1 行政財産は、次項から第4項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の使用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である

土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合。

普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合。

行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

- 3 前項第2号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けることができる。
- 4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。
- 5 前3項の場合においては、次条第4項及び第5項の規定を準用する。
- 6 第1項の規定に違反する行為は、これを無効とする。
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。
- 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定は、これを適用しない。
- 9 第7項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

### （3）普通財産の管理及び処分（地方自治法第238条の5）

- 1 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、



又はこれに私権を設定することができる。

- 2 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。
- 3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券（以下この項において「国債等」という。）は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。
- 4 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、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必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
- 5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。
- 6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
- 7 第4項及び第5項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。
- 8 第4項から第6項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。
- 9 第7項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及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

（4）普通財産の交換、譲渡、貸付（財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第2条～第4条）

（普通財産の交換）

第2条 普通財産は次の各号の一に該当するときは、これを必要な財産と交換することができる。ただし、価格の差額がその高価なものの価額の6分の1をこえるときはこの限りでない。

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。

国、他の地方公共団体その他の公共団体において公用又は公共用に供するため本市が所有する財産を必要とするとき。

- 2 前2号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一に該当するときは、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。

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の用に供するため当該団体に譲渡するとき。

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、当該団体に譲渡するとき。

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。ただし、寄附をうけたときの特約がある場合を除き、寄附をうけた後20年を経過したものについては、この限りでない。

公用又は公共用に供するため公有財産の用途にかわるべき、他の財産の寄附をうけたため、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の寄附をう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。

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる。

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の用に供するとき。

地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けをうけたものが当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

市長が特に必要と認めるとき。

#### (5) 行政財産の使用許可の範囲(富良野市財務規則第239条)

法第238条の4第7項の規定により、行政財産の使用を許可することができる場合は、次の各号の一に該当する場合に限るものとする。

職員及び当該行政財産を利用する者のため、食堂、売店その他厚生施設の用に供する場合

学術調査、研究その他の公共目的のため、講演会又は研究会の用に短期間供する場合  
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を目的とする事業の用に供する場合

電線を架設し、電柱を建設し、又は地下に水道管その他の工作物を設置しようとするときで、特に必要と認めるとき。

災害その他の緊急事態の発生により、当該行政財産を応急施設として使用するとき。

市の施策の普及宣伝その他公共目的のため講演会、研究会等の用に供するとき。

その他市長が適当と認めるとき。

### 3. 契約関係基本規定

#### (1) 契約の締結方法(地方自治法第234条)

- 1 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。
- 2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するとき限り、これによることができる。
- 3 普通地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札（以下この条において「競争入札」という。）に付する場合においては、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもつて申込みをした者を契約の相手方とするものとする。ただし、普通地方公共団体の支出の原因となる契約については、政令の定めるところにより、予定価格の制限の範囲内の価格をもつて申込みをした者のうち最低の価格をもつて申込みをした者以外の者を契約の相手方とすることができる。
- 6 競争入札に加わろうとする者に必要な資格、競争入札における公告又は指名の方法、随意契約及びせり売りの手続その他契約の締結の方法に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

## （２）随意契約ができる場合（地方自治法施行令第167条の２）

- 1 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

障害者自立支援法（平成十七年法律第百二十三号）第五条第十三項に規定する障害者支援施設（以下この号において「障害者支援施設」という。）、同条第二十二項に規定する地域活動支援センター（以下この号において「地域活動支援センター」という。）、同条第一項に規定する障害福祉サービス事業（同条第七項に規定する生活介護、同条第十五項に規定する就労移行支援又は同条第十六項に規定する就労継続支援を行う事業に限る。以下この号において「障害福祉サービス事業」という。）を行う施設若しくは小規模作業所（障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する障害者の地域社会における作業活動の場として同法第十八条第三項の規定により必要な費用の助成を受けている施設をいう。以下この号において同じ。）若しくはこれらに準ずる者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者において制作された物品を普通地方公共団体の規則で定める手続により買い入れる契約、障害者支援施設、地域活動支援センター、障害福祉サービス事業を行う施設、小規模作業所、高齢者等の雇用の安定等に関する法律（昭和四十六年法律第六十八号）第四十一条第一項に規定するシルバー人材センター連合若しくは同条第二項に規定するシルバー人材センター若しくはこれらに準ずる者として総務省令で定めるところに

より普通地方公共団体の長の認定を受けた者から普通地方公共団体の規則で定める  
手続により役務の提供を受ける契約又は母子及び寡婦福祉法(昭和三十九年法律第百二  
十九号)第六条第六項に規定する母子福祉団体若しくはこれに準ずる者として総務省令  
で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者(以下この号において  
「母子福祉団体等」という。)が行う事業でその事業に使用される者が主として同項に  
規定する配偶者のない女子で現に児童を扶養しているもの及び同条第三項に規定する  
寡婦であるものに係る役務の提供を当該母子福祉団体等から普通地方公共団体の規則  
で定める手続により受ける契約をするとき。

新商品の生産により新たな事業分野の開拓を図る者として総務省令で定めるところ  
により普通地方公共団体の長の認定を受けた者が新商品として生産する物品を、普通地  
方公共団体の規則で定める手続により、買入れる契約をするとき。

緊急の必要により競争入札に付することができないとき。

競争入札に付することが不利と認められるとき。

時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。

競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。

落札者が契約を締結しないとき。

- 2 前項第八号の規定により随意契約による場合は、契約保証金及び履行期限を除くほか、  
最初競争入札に付するときに定めた予定価格その他の条件を変更することができない。
- 3 第一項第九号の規定により随意契約による場合は、落札金額の制限内でこれを行うもの  
とし、かつ、履行期限を除くほか、最初競争入札に付するときに定めた条件を変更するこ  
とができない。
- 4 前二項の場合においては、予定価格又は落札金額を分割して計算することができるとき  
に限り、当該価格又は金額の制限内で数人に分割して契約を締結することができる。

#### 4. 売払価格・貸付料の基本規定

##### (1) 普通財産の貸付料(富良野市財務規則第247条)

- 1 普通財産の貸付料は時価により市長が定める。
- 2 貸付料は物価の変動その他経済事情等の変更により、貸付料の額が時価に比し、不相当  
となったときは随時に改訂するものとする。
- 3 貸付料の納入期日は別に定めのあるもののほか契約で定めた期日とする。

##### (2) 普通財産の売払価格等(富良野市財務規則第261条)

普通財産の売払価格及び交換価格は、適正な時価によるものとする。

##### (3) 富良野市公有財産価格評定委員に関する規程

###### (目的)

第1条 この訓令は、公有財産価格評定委員(以下「委員」という。)を設置し、公有財  
産の処分、貸付又は取得に際し、適正な価格を評定することを目的とする。

###### (委員)

第2条 委員は次の職にあるものをもって充てる。

- (1) 副市長 (2) 総務部長 (3) 建設水道部長 (4) 企画振興課長  
(5) 財政課長 (6) 税務課長 (7) 都市施設課長 (8) 中心街整備推進課長  
(9) 農林課長 (10) 農業委員会事務局長

(調査・報告)

第3条 委員は、市長の命を受け公有財産の処分、貸付又は取得の際の価格評定に関する事項を調査して、市長に報告するものとする。ただし、公有財産の貸付及び取得の場合においては、市長が必要と認めた場合に限る。

(会議)

第4条 委員は、公有財産の価格評定に関する意見の調整をはかるため、必要に応じて会議を開くものとする。

2 副市長である委員は、会議の招集及び議事の進行にあたるものとする。

(庶務)

第5条 会議の庶務は、総務部財政課において処理する。

附 則 この訓令は、平成13年4月1日から施行する。

## 5、利活用方針検討委員会の設置規定

### (1) 富良野市公有財産利活用検討委員会設置要綱

(設置・目的)

第1条 富良野市の公有財産の有効な利活用を図るため、用途廃止等により未利用となった財産(用途廃止予定の財産を含む)の利活用方針を検討するため、富良野市公有財産利活用検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(構成)

第2条 検討委員会の委員は、次の職に在る者をもって充てる。

副市長 教育長 総務部長 保健福祉部長 経済部長 商工観光室長  
建設水道部長 教育部長 企画振興課長 財政課長

(委員長・副委員長)

第3条 委員長に副市長、副委員長には総務部長をもって充てる。

2、委員長は、会務を総理し、会議その他を主宰する。

3、副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

(調査・報告)

第4条 委員会は、未利用財産の有効な活用を図るため、その実態調査を行い、利活用方針を検討し、その結果を市長に報告するものとする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、未利用財産の利活用方針を検討するため、必要に応じて委員長が召集するものとする。

(関係職員の出席等)

第6条 委員長は、必要に応じて関係職員を会議に出席させることができる。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、総務部財政課において処理する。

(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て必要な事項は委員長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成18年6月20日から施行する。