

行政視察報告書

6

令和8年4月10日

会派名 翠新クラブ
報告者 松尾 徹郎

1. 視察議員名
松尾 徹郎
2. 視察期間
令和8年3月26日(金) 1日間
3. 視察先
新潟県 魚沼市
4. 視察目的
魚沼市財産処分実施要綱について

新潟県魚沼市政務活動報告

1. はじめに

魚沼市は、平成16年11月14日、堀之内町、小出町、湯ノ谷村、広神村、守門村、入広瀬村の2町4村が町村合併し、新設された自治体です。人口、30,919人（令和8年3月1日現在）、面積は当市より200㎢も広い946.76㎢で実に広大な面積を有しています。

また、福島県と群馬県との県境に位置し、尾瀬国立公園、越後三山国定公園に指定されており、森林が84.25%を占める風光明媚な地域でもあります。豪雪地帯としても有名であり、人口減少も著しく過疎自治体である点など、魚沼市も財政状況は厳しく、当市と同様に多くの共通課題を抱えています。

こうした中、合併前の自治体における公共施設も多く、老朽化や機能劣化、また社会情勢の変化などにより、未利用状態となっている市所有施設が市内各所に残存しているのが現状です。今後ますますこのような施設が増加するものと考えられ、公共施設の維持管理費の削減、あるいは使用されていない普通財産を出来るだけ処分し、財政負担の軽減を図る必要に迫られています。

また、近年の物価・人件費の高騰などにより、解体工事費が大幅に増額する傾向にあり、解体事業財源の先細りにより、今後は遊休施設を解体しようにもできない物件が増えていくことが考えられ、それら問題を出来るだけ解消する目的として、令和7年8月1日に「魚沼市財産処分実施要綱」を施行しました。この要綱は、埼玉県深谷市を参考に魚沼市独自の財産処分要綱として制定されましたが、今後の課題も見受けられます。



2. 魚沼市財産処分実施要綱の概要について

建物解体費用が高騰する中、これまで建物付き遊休施設を公売にかけたことはあるものの、ほとんど応札が無い状況だったということです。昨今、土地自体も好立地等の条件が揃わなければ評価額をもって売却することが困難な状況であり、特に建物に関しては、鑑定評価額示す物件そのものの価値に対して、購入希望者側が解体費用までを含んだ取得後の維持費を考慮することにより、建物付き物件の売却は極めて困難であることが判明しました。そこで出来るだけ遊休物件を効果的に処分できるようにするため「魚沼市財産処分実施要綱」を令和7年8月1日に制定することになりました。

その概要について報告いたします。

土地・建物の固定資産評価額を基に予定価格を設定し、一般競争入札としていますが、応札を含め落札に至らなかった場合、2回目以降の入札については、通常の土地評価額に対し減額補正率を設定し、魚沼市立地適正化計画に定める居住誘導区域においては1,000分の36に、また居住誘導区域外の場合は1,000分の12を乗じるとしています。

例えば居住区域において300万円の土地の場合、1回目が不調に終わった場合、2回目以降の予定価格は $300 \text{ 万} \times 1,000 \text{ 分の } 36 = 108,000 \text{ 円}$ となり、居住誘導区域外の場合は、 $300 \text{ 万} \times 1,000 \text{ 分の } 12 = 36,000 \text{ 円}$ となります。

また、建物付きの土地を処分する場合は建物撤去費用を減額するなど、仮に土地の購入費用に対し、建物撤去費用が多額になる場合はマイナスになることもあり、その場合は0円で購入できるという思い切った処分内容になっています。入札は1回目・2回目は市内在住の個人または法人に限定され、3回目以降は住所要件が緩和され、市外からの応募も可能としています。尚、詳細については参考資料として「魚沼市財産処分実施要綱」を添付致します。

3. 現状について

2025年8月1日に制定されましたが、8月に市営住宅跡地や校長官舎跡地など市有地6件について入札を実施しました。6件の予定価格はそれぞれ235万円～7030万円としましたが応札がなかったため10月に2回目の入札を実施しました。その結果、販売予定価格はそれぞれ3万円～84万円に変更したことにより、予定価格と同額、もしくはわずかに上回る額で4件が落札されました。

従来は1回目で決まらなかった物件は予定価格のまま随意契約で募集していましたが、過去10年間で売却できたのはわずか2件にとどまっている状況であっただけに、この大幅な値引き率は年間貸付率を参考に設定しましたが、市議会や不動産業者から問題視されなかったとのこと。

遊休不動産は草刈りや見回りなど維持管理費の負担が多くかかりますが、4

件の売却で今後10年間に約270万円の維持管理費が不要となるだけでなく、固定資産税も約240万円も見込まれるだけに、管財課では「安く売却しても民間に活用してもらった方がメリットは大きい」と考えています。

尚、令和8年度においては、新たに11件を予定しており、参考資料2として掲載しております。

4. まとめ

魚沼市は市町合併により市域が広がった分、公共施設も数多くあります。また人口減少と過疎化の進行、少子化による学校統合をはじめ利用されていない公共施設や未利用地の増加など、当市と同様に多くの課題を抱えています。社会情勢の変化に加え、昨今の資材高騰や人件費の高騰など、施設の取り壊し費用も増額傾向にあります。

厳しい財政状況の中、市所有施設が市内各所に残存している現状を踏まえ、過疎化の進行とともに、今後ますますこのような施設が増加することが予想されるだけに、公共施設の維持管理費の削減、あるいは使用されていない普通財産を出来るだけ処分し、財政負担の軽減を図る必要に迫られています。

近年、解体工事費も大幅に増額する傾向にあり、解体事業充当財源の先細りにより、今後は遊休施設を解体しようにもできない物件が増えていくことも考えられます。それら問題を出来るだけ解消する目的で「魚沼市財産処分実施要綱」を制定しましたが、いくつかの課題も見えてきました。

例えば現在の要綱では、売却できたとしても購入者が商業目的ですぐに転売することも可能であり、また転売先が不審に思える個人や団体であった場合の問題点など、対応策についても充分考える必要があります。売却後、ある一定期間の転売禁止や使用目的の制限など、慎重に検討すべき課題もあるように思います。しかしながら糸魚川市も魚沼市との共通点が多いだけに、これらを参考に具体的な施策を考える必要があると思います。

参考資料

1. 魚沼市財産処分実施要綱
2. 市所有不動産販売実績
3. 令和8年度販売計画予定地