

不動産に係る公共財物と民間財物の取り扱いに関する論点メモ

- 既に避難指示が解除され、帰還可能な地域においては、多くの財産が既に使用可能な状態にある。一方、未だ避難指示が解除されていない地域においては、現時点においてさえ、いつから使用できるかどうかの見通しが立っていない状況にある。

- 民間財物は、貸付けや売払い等が可能であり、取引可能な評価額を設定しやすい交換価値※を有する財産と解することができる。一方で、公共財物の多くを占める行政財産は、地方自治法に基づき貸付けや売払い等の制限があるため、取引可能な評価額の設定が困難である使用価値※のみを有する財産と解することができる。

- 行政財産は、公共目的に供するためのものであり、避難指示解除後には引き続き公共のための財産として使用することが想定されている。このため、既に使用可能な多くの公共財物の価値の減少のための賠償については、交換可能な市場価値の減少という捉え方ではなく、本来事故がなければ機能を果たしていた一定期間の利用阻害があったことに対する使用価値の減少という捉え方ができるとの考え方がある。

※ マルクスの「資本論」によれば、「使用価値とは、商品等を使ってそれが役に立つ場合に有する価値」であり、「交換価値とは、商品等を交換する場合に交換される量（通常は価格）によって表すことができる価値」であるとの考え方が示されている。

地方自治法（抄）

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四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。

一 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つて当該行政財産である土地の供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。

二 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

三 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

四 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、当該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（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 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。

六 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 前項第二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。