

玉野市未利用地の利活用に関する方針

令和4年5月策定
公共施設交通政策課
財政部契約管理課

1 目的

地方分権の推進、市民ニーズの多様化、税収の伸び悩みなど、本市を取り巻く社会・財政状況は厳しくなっている。このような状況の中、未利用地の有効活用、売却等の適正かつ迅速な取組みが重要である。

本市の公有財産の管理は、主に玉野市財務規則の規定に基づき実施されるものであるが、用途廃止された資産や売却可能資産等について、効率的な運用や売却等を行うために「玉野市未利用地の利活用に関する方針」を定め、資産利用の最適化及び将来の維持管理等に係る負担の軽減に向けて、全庁的に取り組むものとする。

なお、未利用地については、利用しないで所有し続けることで失う利益（機会損失）を意識して検討することが必要である。

2 未利用地とは

未利用地とは、以下の土地をいう。

- (1) 公共施設の用途廃止後、本格利用されていない市有地
- (2) 事業予定はあるが、事業が実施されていない市有地
- (3) 事業に伴う残地及び代替地

3 未利用地の現状と課題

未利用地の状態が継続している理由としては、以下のことがあげられる。

- (1) 事業化の目処が立たず、暫定利用が長期化している。
- (2) 隣地との境界紛争等のトラブルが課題となっている。
- (3) 当該未利用地が、傾斜、狭小、施設が残っている等、土地そのものに問題がある。

4 課題解決に向けての取組み

未利用地を発生させない、また、未利用地の解消のため、以下のことに取り組む。

- (1) 用途廃止等の手続きの迅速・確実な遂行

行政財産の用途廃止手続きが遅れることにより、財産の売却や貸付等の税外収入獲得のための意思決定が遅れることにもつながる。

行政財産としての利用がなくなったものについては、用途廃止手続きが遅れないよ

う管理を徹底する。

(2) 長期にわたる暫定利用の解消（正式な事業化や売却）

暫定利用の状態を続けて意思決定を遅らせるのではなく、現在暫定利用中の未利用地については、「6.利活用の方向性を決めるに当たっての基本的な考え方」に則り、順次方向性を決定する。また、今後未利用地を暫定利用する際には、暫定利用期間を定め、暫定利用後の利活用についてもあらかじめ方向性を定める。

(3) 情報の整理

未利用地の所在地、地目、地積、現況等の情報に加え、下記の情報も収集・整理し、利活用を検討する際の参考とする。

①未利用となった経緯及び理由

なぜ未利用となったのか、今後も同じ目的で活用できるのかどうかを検討するために、未利用となった経緯及び理由を把握しておく。

②未利用の状態が継続している期間

長期間活用方法が定まっていない土地は、将来的にも活用方法が見いだせない可能性が高い。そういった土地は、行政財産として活用することは難しいため、原則として売却処分により解消を図るよう努める。

③未利用地の分類整理

未利用地といえども、活用が困難な土地、売却処分が不可能な土地なども含まれる。有効活用や売却処分が見込まれる土地を優先的に検討する。

(4) 庁内での情報共有及び統一的な取組み

①情報共有

玉野市不動産評価委員会規程（昭和27年玉野市庁訓令第7号）に基づき設置している「玉野市不動産評価委員会」に情報を集約する。

②一元管理

未利用地については、広く全庁的に利活用方法を検討し、最適用途に有効活用できないか、玉野市不動産評価委員会において一元的に検討を行う。

公共目的がなくなった行政財産については、速やかに処分が行えるよう、用途廃止の手続き及び土地測量、境界立会、不動産鑑定等の用地処理を行う。

③現状把握と適正管理

近隣との境界確定や不法占有解消など財産管理上の不適正状態の防止・是正は、日頃からの不断の努力により取り組むべき課題である。

その一方で、専門的知識も必要とすることから、各所管共通の課題として、土地問題解決のための専門的知識を有する部局等の支援を得ながら取り組む。

(5) 低価格での処分の可能性、現状有姿での売却の可能性

未利用地の中には、何らかの課題があつて、簡単には解決できないために長期間保有しているものがある。課題に相当する経済的損失が処分価格にマイナスとして反映されるとしても、低価格による売却処分も検討する。

未利用地の状況によっては、建物付きや更地であるが未造成の状態で売却処分することも視野に入れ検討する。

5. 取組み体制と役割

未利用地の利活用については、未利用地の所管課、公共施設交通政策課及び契約管理課が連携し、取り組むこととするが、主な役割は以下のとおりとする。

(1) 未利用地の所管課

当該未利用地の定期的な管理や資料整理を遂行する。未利用地の解消に取り組むとともに、市全体での未利用地の情報共有や統一的な取組みに協力する。

(2) 公共施設交通政策課

市の施策及びまちづくりの観点から、未利用地の利活用に向けた市の全体方針及び全体計画を策定し、取り組み状況を管理する。

(3) 契約管理課（玉野市不動産評価委員会事務局）

未利用地の情報を集約し、市全体での情報共有に務める。また、未利用地の一般的な売却処分や貸付を実施する。

6. 利活用の方向性を決めるに当たっての基本的な考え方

(1) 公共性・有用性と市場性との評価軸による分類整理の考え方

未利用資産については、「公共性・有用性」を表す評価軸と「市場性」を表す評価軸の2軸によって、類型を整理する。

①公共性・有用性の評価軸

市など公共的団体が保有し公共的に活用する必要性の度合い、又は、市有資産としての希少性・文化性など有用性を表す基準

②市場性の評価軸

保有資産の所在する用途地域、面積・形状など個々の特性に由来する市場において評価される価値に関する基準

(2) 一般的な利活用の考え方

①市場性が高く、公共性・有用性も高い資産

定期借地権の設定により一部公益施設等の整備を条件として、事業提案公募を行い、民間活用を図り安定的な収入源を確保するのに適していると考えられる。

②市場性は高いが、公共性・有用性が低い資産

民間売却に適していると考えられる。

③市場性は低いが、公共性・有用性が高い資産

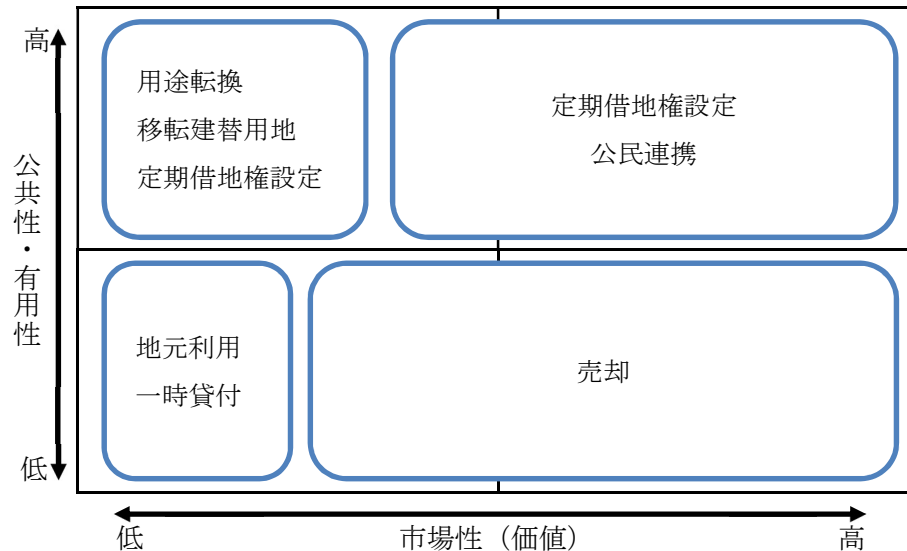
用途転換を図り、他の公共施設の建替え用地としての活用や定期借地権の設定、又は、一時貸付などによる民間活用に適した土地と考えられる。

④市場性が低く、公共性・有用性も低い資産

地元利用や一時貸付に適していると考えられる。なお、未利用状態が継続する可

能性が高いので、不法占拠等されないよう適正管理を怠らないこと。

〔公共性・有用性と市場性との評価軸による分類整理〕



〔判断基準 (例)〕

○公共性・有用性が高い資産

- ・地域の中心的な位置にある土地
- ・位置や大きさから希少性の高い土地
- ・現時点では利用計画はないが、将来的な公共施設マネジメントによる公共施設の更新に係る用地としての利用の可能性が高い土地

○市場性が高い資産

- ・交通アクセスがよく、民間企業・団体等からの関心も高く、不動産市場で販売を開始すれば、買い手が見つかりやすい土地

7. 多様な活用手法の検討

厳しい財政状況を踏まえ、資産有効活用の視点から、未利用資産の活用を積極的に進めていくが、持ち続けるか売却かの二者択一でなく、多様な活用手法を検討し、最適な資産活用を進めていく必要がある。

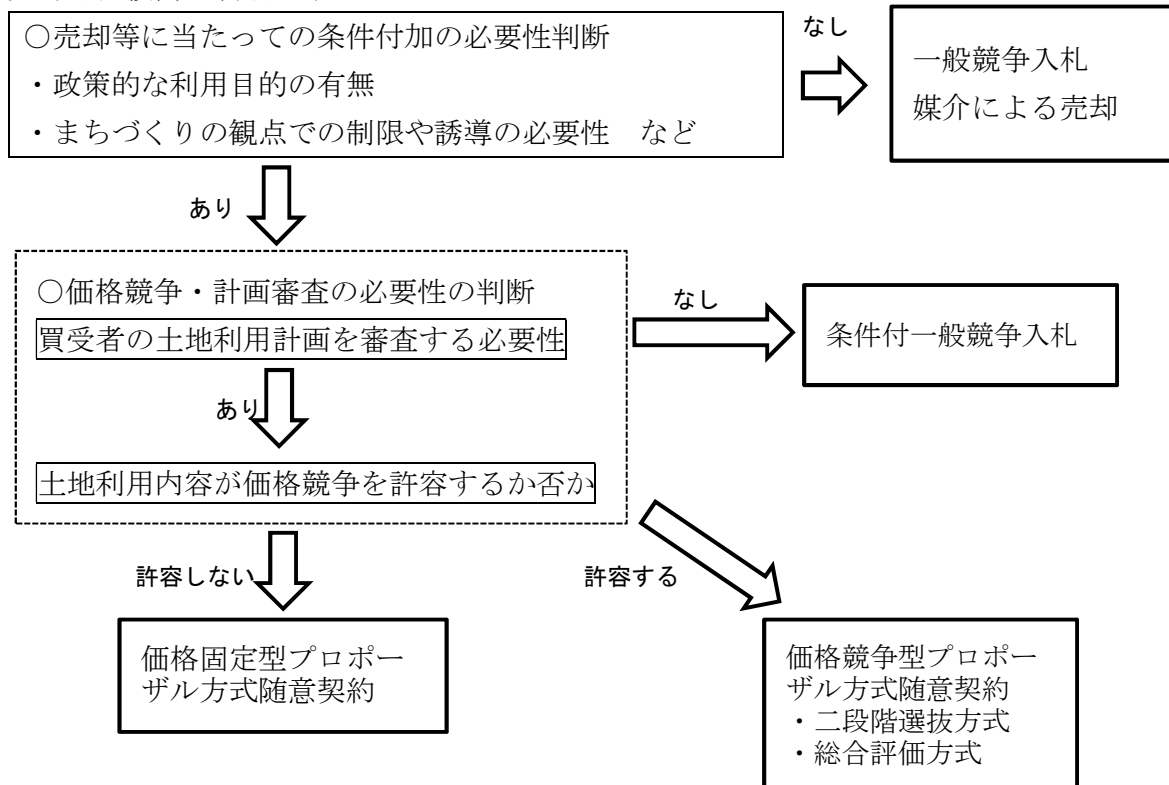
また、本市が保有する資産の中には、これまで使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要な場合があることに留意する。

資産の売却においては、一般競争入札の方法によることが原則とされるが、その他にも、次表のような売却手法があり、それぞれの資産の実情に応じて、最適な売却手法を選択する。

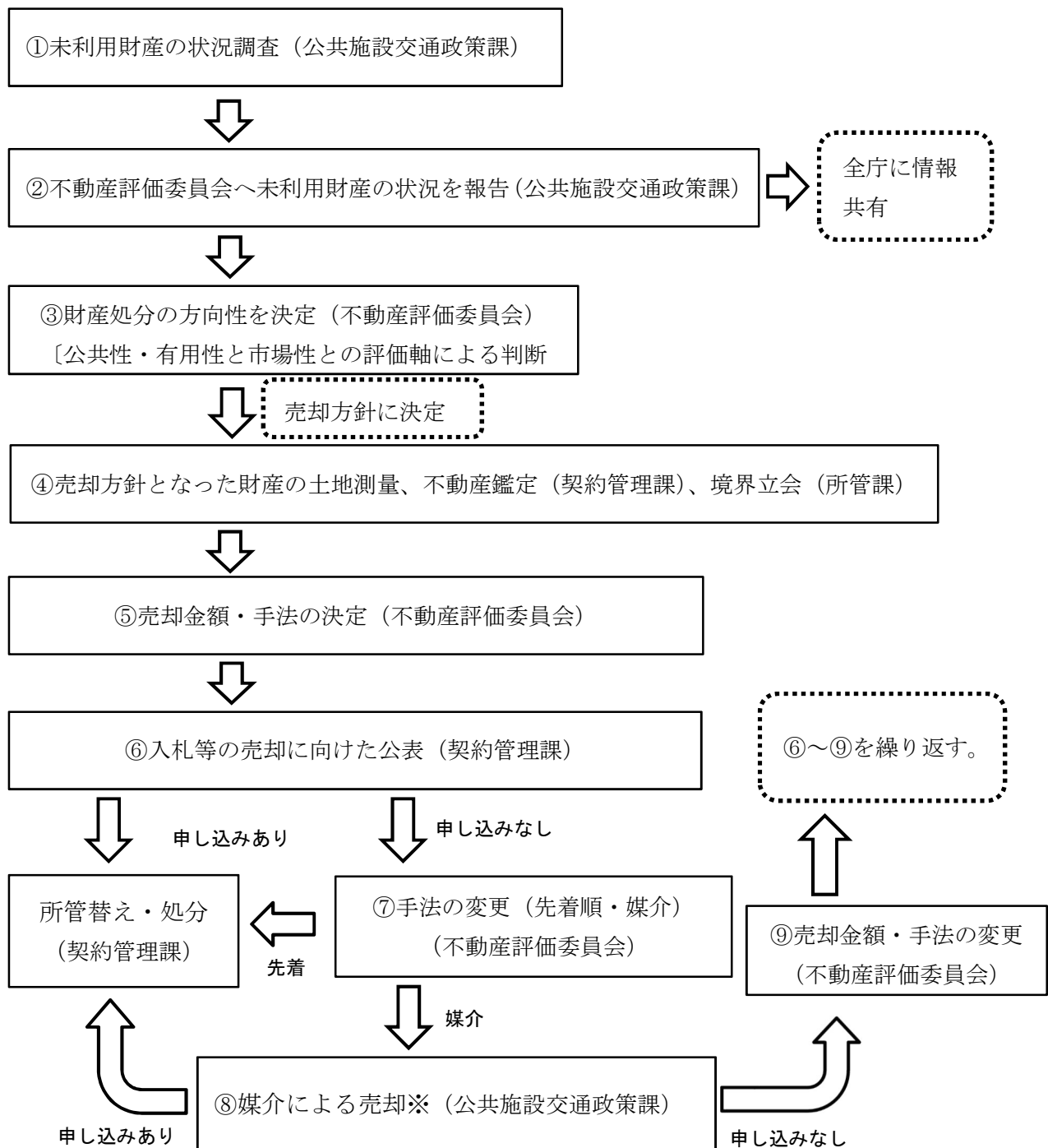
〔売却の手法と概要〕

手法	概要
一般的な売却	資格を有する参加者を対象に、売却を行う方法（一般競争入札）。
媒介による売却	宅地・建物の取引を業とする者が媒介することによる売却
条件付売却	用途を限定した上での売却や既存建物の解体を前提とした売却（条件付一般競争入札）。
公募売却	公募により応募者からの事業提案を審査し、優秀事業者を選定し売却する方法。 ①価格競争型プロポーザル方式随意契約：売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で、売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者に売却する方法（二段階選抜方式）、又は売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法（総合評価方式）。 ②価格固定型プロポーザル方式随意契約：売却価格を固定した上、売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、最も優秀な提案を行った者に売却する方法。

売却手法検討の判断基準



〔売却等の方式選択の流れ〕



※媒介による売却については、令和5年度からの導入に向けて（公社）岡山県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会岡山県本部と協議中。

資産の貸付においては、次表のような手法があり、それぞれの資産の活用内容に応じて、最適な貸付手法を選択する。

〔貸付の手法と概要〕

手法	概要
一時貸付	一定期間（一般的には1年間）貸付を行うこと。
普通借地	一定期間（当初30年間）土地の貸付を行う方法。賃貸借契約の期限が来ても、貸主の側に土地を返してもらう正当な事由がなければ、借地人が望む限り自動的に借地契約は更新される。
定期借地	一定期間、土地の貸付を行う方法。期間満了とともに貸主に土地が返還される。

8. 大規模土地についての取り組み

大規模な土地については、売却等により業務施設・商業施設など民間企業等が立地する場合や大規模な集合住宅が建設されることが想定される。その場合、周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があり、行政としても土地利用に一定の配慮をする必要がある。

そこで、このような大規模土地については、単純な売却ではなく、周辺地域の住民等の意向も配慮して、当該土地の望ましい利用用途等を想定し、応募条件、用途限定、計画条件、事業提案上の留意事項などを明示して、事業提案型の公募売却（価格競争型プロポーザル方式随意契約又は価格固定型プロポーザル方式随意契約）を実施することを検討する。

なお、事業提案型の公募売却については、前述のような売却方法があるが、状況等に応じて、適切な方法を選択する。

9. おわりに

我々行政に携わる市職員が、行政の基本に立ち返り市有財産とは何であるのかを十分に理解した上で、市有財産の活用に向けた共通認識を持つ必要がある。その上で、各機関及び関係者の協力と理解を得られるよう努力することが不可欠である。

また、未利用地解消の実現に向けては相応の時間が要求される取組みもあるため、着手できることから実行し、目に見える成果を挙げられるよう努力していく。

【参考：玉野市財務規則（抜粋）】

第8章 財産

第1節 公有財産

（公有財産の所管）

第168条 公有財産の総括に関する事務は、財政部長が所管する。

2 部等の長は、その事務・事業に係る行政財産を管理する。所管区分が明確でないときは、別に定める。

3 契約管理課長は、普通財産を管理する。ただし、市長は、特に必要があると認めるときは、部等の長に普通財産を管理させることができる。

（公用の開始、廃止等）

第169条 部等の長は、普通財産を公用若しくは公共用に供し、又は行政財産について公用若しくは公共用に供することを廃止しようとするときは、所定の公有財産引継書を作成し、決裁を受けなければならない。

2 前項の決定があったときは、部等の長は、直ちにその旨を契約管理課長に引き継ぎ会計管理者に通知しなければならない。

（取得前の措置）

第170条 部等の長は、公有財産とする目的をもって物件の購入、交換又は寄附の受納をしようとする場合において、当該物件に対し、質権、抵当権、借地権その他物上負担があるときは、あらかじめこれを消滅させた後でなければ取得してはならない。ただし、設定された権利又は負担しなければならない義務が本市の利益を害さないと市長が認めるときは、この限りでない。

（登記又は登録）

第171条 部等の長は、購入、交換又は寄附の受納により取得した公有財産で、登記又は登録の制度のあるものについては、法令の定めるところにより遅滞なくその手続きをしなければならない。

（代金支払時期）

第172条 公有財産の取得に伴う代金の支払は、前金払をすることができる場合を除くほか、登記又は登録の制度のある財産についてはその登記又は登録を完了した後に、その他の財産については、その引渡しを受けた後に行うものとする。

（所属換え）

第173条 部等の長は、その所管に属する公有財産について所属換えをしようとするときは、公有財産引継書を作成し、決裁を受けなければならない。

2 部等の長は、公有財産の所属換えをしたときは、直ちに、その旨を契約管理課長及び会計管理者に通知しなければならない。

（異なる会計間での所属換え等）

第174条 異なる会計間において、公有財産の所属を移し、又は公有財産を使用させるときは、これを有償として整理するものとする。ただし、市長が特にその必要がな

いと認めた場合においては、この限りでない。

（行政財産の目的外使用）

第175条 部等の長は、その管理する行政財産を用途又は目的を妨げない限度において使用（以下「行政財産の目的外使用」という。）させようとする場合は、申請者から所定の行政財産使用許可申請書を提出させ、その内容を審査し、決裁を受け申請者に所定の使用許可書を交付するものとする。

2 行政財産の目的外使用の期間は、1年を越えることができない。ただし、堤塘、溝渠等の永続的な使用については、3年を限度として許可することができる。

3 前項の使用期間は、更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を越えることができない。

（普通財産の貸付け）

第176条 契約管理課長（第168条第3項ただし書に規定する場合にあっては、部等の長）は、普通財産を貸し付けようとする場合は、申請者から所定の普通財産借受申請書を提出させ契約書及び賃借料算定の根拠その他必要な事項について審査し、決裁を受けなければならない。

2 普通財産の貸付けは、次の期間を越えることができない。

（1）植樹を目的とする土地及び土地の定着物（建物を除く。以下同じ。）を貸し付ける場合60年

（2）建物の所有を目的とする土地及び土地の定着物を貸し付ける場合30年

（3）前2号以外の目的のため土地及び土地の定着物を貸し付ける場合20年

（4）建物を貸し付ける場合10年

（5）前各号以外の普通財産を貸し付ける場合5年

3 前項の貸付期間は、更新することができる。この場合において、更新のときから同項の期間を越えることができない。

（普通財産の処分等）

第177条 契約管理課長は、普通財産を交換し、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しようとするときは、所定の公有財産処分調書を作成し、決裁を受け会計管理者に通知しなければならない。

（公有財産の取得の通知）

第178条 部等の長は、公有財産を取得したときは、直ちに、所定の公有財産異動通知書によりその旨を契約管理課長及び会計管理者に通知しなければならない。

（公有財産台帳等の調整）

第179条 契約管理課長は、行政財産及び普通財産の分類に従い、所定の公有財産台帳を備えて記録し、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならない。

2 部等の長は、その所管に属する公有財産につき、公有財産台帳副本を備えて記録し、異動の状況を明らかにしておかなければならない。

3 総務部長は、毎年3月31日現在で所定の公有財産調書を作成し、5月末日までに

会計管理者に報告しなければならない。

- 4 公有財産台帳には、土地については公図の写し及び実測図を、建物については平面図を、法第238条第1項第4号の権利については適当な図面を付しておかなければならない。

(台帳価格)

第180条 公有財産を新たに台帳に登録する場合において、その登録すべき価格は購入に係るものは購入価格、交換に係るものは交換当時における評定価格、収用に係るものは補償金額により、その他のものは次の各号に掲げる区分によってこれを定めなければならない。

- (1) 土地については、類地の時価を考慮して算定した金額
- (2) 建物、工作物及び船舶その他の動産については、建築費又は製造費。ただし、建築費又は製造費によることが困難なものは見積価格
- (3) 立木竹については、その材積に単価を乗じて算定した金額。ただし、庭木その他材積を基準として算定することが困難なものは見積価格
- (4) 法第238条第1項第4号又は第5号に掲げる権利については取得価格ただし、取得によることが困難なものは見積価格
- (5) 法第238条第1項第6号に掲げる財産のうち株券については、額面株式にあつては発行価格、その他のものについては額面金額

(台帳価格の改定)

第181条 契約管理課長は、公有財産につき、3年ごとにその年の3月31日の状況においてこれを評価し、その評価額により公有財産の台帳価格を改定しなければならない。ただし、市の企業に属するもの、法第238条第1項第6号及び第7号に掲げるもの、その他価格を改定することが適当でないものについては、この限りでない。