

未利用地の売却及び利活用等基本方針

日 高 市

平成 2 6 年 9 月

1. はじめに

(1) 策定の目的

少子高齢化の進行や扶助費の増加、公共施設の老朽化など市を取り巻く環境の変化に対応するため、より一層の財政基盤の強化・確立を図る必要があります。

そのためにも、市が保有する土地のうち、利用をしていない土地や市が直接使用する必要がなくなった土地（以下「未利用市有地」といいます。）について、売却や有効活用を積極的に推進し、市の歳入の増加や維持管理費の削減を図る必要があります。

そのため、第3次日高市行政改革大綱「個別改革事項」実行計画（アクションプラン）に基づき、本方針を策定するものです。

(2) 現状と課題

市が保有する財産については、平成23年度に公有財産台帳を電子化することにより、市全体の財産状況の把握が容易となりました。

一方で、財産を所管している部署は、その目的等により複数にわたるため、財産の在り方について、今後の方向性を示す方針を定めるとともに、これに基づき、未利用市有地を一元的な把握と売却や利活用の推進、新たな管理手法の検討等を行う必要があります。

また、全体的視点から、個々の未利用市有地の売却や利活用の進行管理と方向性を出していくための体制づくりを整備する必要があります。

2. 未利用市有地に係る基本方針

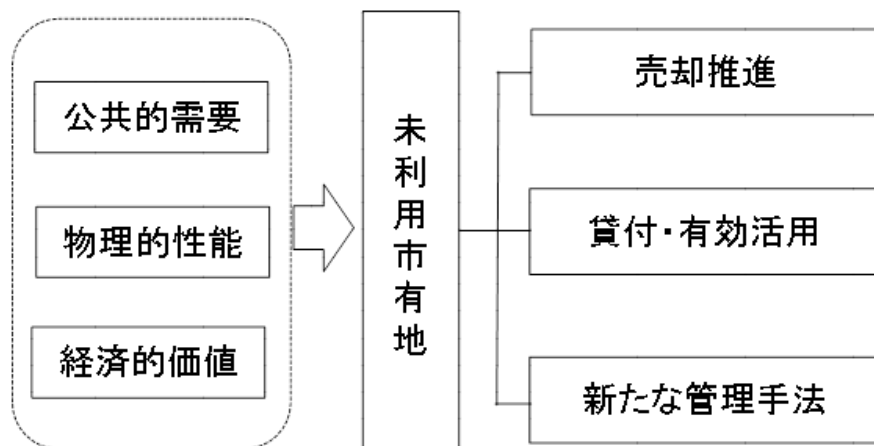
(1) 現状把握と体制整備

公有財産台帳を基に、未利用市有地を一元把握するとともに、その管理を適切に行い、現況を踏まえた今後の方向性について、未利用市有地等検討委員会（庁内会議）を設置し、検討していきます。

(2) 売却、利活用等の基本的な考え方

「公共的需要」（市が直接保有する必要があるか）、「物理的性能」（建造物が建てられる土地であるか）、「経済的価値」（財産を保持するより売却や貸付をすべきか）の3つの視点を踏まえ、次の考え方に基づき売却、利活用等を進めるものとします。

- ①売却可能な土地は、積極的に情報を発信するとともに、新たな売却方策も検討し、売却（交換を含む。）を推進します。
- ②売却ができなかった土地や売却不可能な土地は、貸付や事業者等からの活用方法を公募するなど、有効活用の方策を検討します。
- ③継続して管理を要する土地は、ボランティアや地域への管理委託など新たな管理方法を検討します。



3. 財産区別による取り組み

(1) 財産区分

市の保有する土地は、次の表のとおり「行政財産」と、それ以外の「普通財産」に財産上区分されます。市が保有する土地について、現況に応じた財産区分の見直しを図るとともに、それぞれの特性に応じた取組を行うこととします。

財産区分	目的	適用法令	利活用等の方法
行政財産	行政活動として使用	地方自治法	余剰部分の目的外使用、貸付
普通財産	経済的活動の保全発揮	一般私法	売却、交換、貸付等

(2) 管理区分

財産の種別における土地の管理区分は、原則として次のとおりとします。

財産区分	内容	財産管理部署
行政財産	公の施設、庁舎等の利用に供する土地	当該施設等を管理する部署
普通財産	水道事業に係る土地	水道課
	下水道事業に係る土地	下水道課
	上記以外の土地	財政課

【行政財産】

1 普通財産への財産区分の変更

次に該当する場合は、普通財産へ切り替えを行うものとします。

- ・行政財産として管理する必要性がなくなった場合
- ・行政財産の一部に未利用の土地があり、当該土地を分割して普通財産に切り替えることが可能な場合（⇒分割が不可能な場合は「目的外使用・条件付貸付」へ）

2 目的外使用・貸付による活用

行政財産の余剰スペースの活用については、次のとおりとし、具体的活用方法を検討するものとします。

①行政財産の余剰スペースの活用方法については、おおむね次のとおりとし、活用方法に応じて活用担当部署と財産管理部署が協議しながら事務を進めます。これらを踏まえ、活用される可能性が高い余剰スペースを洗い出します。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します。

活用方法	活用担当部署
有料広告の設置	企画課
防災応援型自動販売機の設置	危機管理防災課
太陽光発電設備及び電気自動車充電スタンドの設置	環境課
上記以外の使用	財政課

②使用料及びその減免については、日高市行政財産の使用料に関する条例等に定めるところによります。なお、上下水道事業に係る財産については、地方公営企業法の規定に基づき、管理者（市長）が定めるところによります。

3 新たな管理手法の検討

継続して管理を要する土地（行政財産）は、従来の直接管理（業者委託も含む。）を適切に行うことに加え、ボランティア、地域団体等への管理委託や協働による管理形態、産学官連携による管理形態など、新たな管理手法について検討していきます。

《具体例》

- 道路、河川、森林等の維持管理（清掃、植栽管理、簡易な補修等）
- 公園や広場などの維持管理（清掃、植栽管理、草むしり等）
- 公共施設の維持管理（清掃、植栽管理、草むしり等）

【普通財産】

1 売却

(1) 売却対象等

利用計画がない土地又は保有し続ける必要性がない土地を売却対象の土地とします。また、その土地を次の区分に分類するとともに、個々の土地について売却の可能性の優先順位を付けていき、優先度が高い土地から売却に取り組むものとしします。

区分	内容	想定される用途等
A	既に貸し付けている土地で借り受け人から買い取りの申し出があった場合に売却することが適切であるもの	既存利用
B	市街化区域の土地でおおむね100㎡以上の面積を有する整形地	宅地等
C	市街化調整区域の土地で売却の可能性が高い土地	駐車場、資材置場等
D	事業残地等の狭小な土地又は不整形な土地等で隣接土地所有者等売却先が限定されるもの	隣接土地と一体利用
E	上記A～D以外の土地で売却の可能性のあるもの	当該土地の配置による効果的な利用

(2) 売却方法

次の区分に応じた手法により売却を行うものとしします。

区分	手法等	周知方法等	
一般競争入札	対象物件の状況を踏まえ、予定価格（最低価格）を明示した上で、一般競争入札を行うものとしします。	市ホームページ及び広報ひだか	
随 意 契 約	公募抽選	土地の評価等による価格（以下「評価額等」といいます。）を定め、公募による抽選を行います。	市ホームページ及び広報ひだか
	その他	評価額等を定め、特定の者との随意契約を行います。なお、認可地縁団体等が相手方となる場合は、支払納付特約制度（地方自治法施行令169条の7）も考慮するものとしします。	随意契約の相手方

※財産を譲与又は減額譲渡を行うことができる場合は、原則として財産の交換、譲与、無償貸与等に関する条例第3条（公共的団体等・寄附者等）に該当する場合です。

2 貸付等による活用

(1) 貸付

普通財産（土地）について、次のとおり貸付による活用を図るものとして
ます。なお、貸付に当たっては、P 4の「②行政財産の余剰スペースの活
用方法」に準じ、活用を検討するものとします。

区分	活用方法
売却候補地でありながら売却ができなかつた土地	一時的貸付・事業者等からの一時的活用方法を公募
売却が困難な土地ではあるが貸付等の活用が見込まれる土地	長期的貸付・事業者等からの長期的活用方法を公募

※貸付期間は、日高市財産規則第17条の規定により、10年又は30年以下とします。
※貸付額は、原則として評価額等とします。また、普通財産の無償貸付又は減額貸付は、
財産の交換、譲与、無償貸与等に関する条例第4条（公共的団体等）に該当する場合
です。

(2) 官民協働による資産の有効活用

従来の貸付による活用に加え、事業者等からの事業提案を行うなど、官民
協働による土地の有効活用について、検討していくこととします。

3 新たな管理手法の検討

売却と貸付・有効活用が困難な土地については、継続して管理を要する土地
として、適切な管理を行います。これに加え、行政財産と同様に、協働による
管理形態や産学官連携による管理形態など、新たな管理手法についても検討し
ていきます。

【売却、貸付等の具体的取組一覧】

区分		対象となる土地	具体的な取組・活用例等
売却推進	普通財産	一般競争入札・随意契約	<ul style="list-style-type: none"> 既に貸し付けている土地で借り受け人から買い取りの申し出があった場合に売却することが適切であるもの
		<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域の土地でおおむね100㎡以上の面積を有する整形地 市街化調整区域の土地で売却の可能性が高い土地 	<ul style="list-style-type: none"> 市ホームページ、広報ひだか等で落札に向けた周知
		<ul style="list-style-type: none"> 事業残地等の狭小な土地又は不整形な土地等で隣接土地所有者等売却先が限定されるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接土地所有者等と個別的な交渉等の実施 売却推進に向けた制度の構築
貸付・有効活用	行政財産	使用許可	<ul style="list-style-type: none"> 有料広告、防災応援型自動販売機の設置等に向け、活用担当部署と協議
	普通財産	貸付契約	
新たな管理手法	行政財産	協働等	<ul style="list-style-type: none"> 協働による管理の拡大 ボランティアや地域への管理委託 産学官連携による管理
	普通財産		

4. 売却、利活用等の体制

1 組織体制

当該事務の検討をしてきた「個別改革事項担当国会議」を未利用市有地等検討委員会（庁内会議）に移行し、全体の進捗管理と個々の土地の利活用の方向性について検討を行っていくものとします。なお、財産処分の方角が決まったものは、公有財産処分審査委員会に諮るなど、従前の例により処理するものとします。

2 進行管理等

方針に基づく全体の進捗状況を適宜まとめ、市長に報告するとともに、市のホームページ等で公表するものとします。また、個々の土地の売却、利活用等の情報についても、ホームページ等で一括して提供できるようにします。

【組織体制図】

