

# 西宮市未利用地の利活用に関する方針

平成28年 3月策定

令和 2年11月改正

## 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、地方自治体を取り巻く社会・財政状況は厳しくなっている。このような状況の中、多くの地方自治体において、財政健全化のため資産（特に未利用地）の有効活用、売却等の適正かつ迅速な取組みが重要となってきた。

本市の公有財産の管理は、主に西宮市公有財産規則の規定に基づき実施されるものであるが、特に未利用地の利活用に関して、「西宮市未利用地の利活用に関する方針」を定め、全庁的な取組みを実施するものとする。

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。機会損失には、貸付による収入、税収、維持管理費用負担等が挙げられる。

## 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方策

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こととする。

- 1) 用途廃止、所管換え等の手続きの迅速・確実な遂行

地方自治法第238条第4項において、「行政財産とは、普通地方公共団体において公共または公共用に供し、又は供することを決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。」と規定されている。行政財産の用途廃止手続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あ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とする際には、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) 資料の整理

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当初取得目的

当初取得した目的や経緯が不明な場合、処分してもよい未利用地かどうかの判別がつきにくい。

### ②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。

### ③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、原則的には売却処分により解消を図るよう努める。

### ④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本基準等による統一的な取組み

### ①情報共有

未利用地の情報共有や利活用検討のため設置している「西宮市公共用地対策協議会」に情報を集約する。

### ②一元管理

公共目的がなくなった行政財産については、すみやかに用途廃止の手続き及び境界確定等の用地処理を遂行し、所管部局の関連事業のために使用する場合を除き、普通財産を全体的に管理する管財課に所管換えを行って統合的に管理を行う。未利用地については公共用地対策協議会を活用し、広く全庁的に利活用方法を検討し、最適用途に有効活用出来ないか一元的に検討を行う。

### ③現状把握と適正管理

近隣との境界確定や不法占有の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。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、何らかの課題があって、簡単には解決出来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、対象土地所管部局と財務局・政策局が連携し、取り組むこととするが、主な役割は以下の通りとする。

### 1) 土地の所管部局

対象土地の日常的また定期的な管理や資料整理を遂行する。対象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) 財務局（公共用地対策協議会事務局）

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、未利用地に対する市の全体方針、全体計画を策定し、取り組み状況を管理する。

土地の所管部局としての役割に加え、未利用地の一般的な売却処分や貸付を実施する。

### 3) 政策局

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方針策定等に協力する。

## 6. 利活用の方向性を決めるにあ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」を表す評価軸との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、または、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。

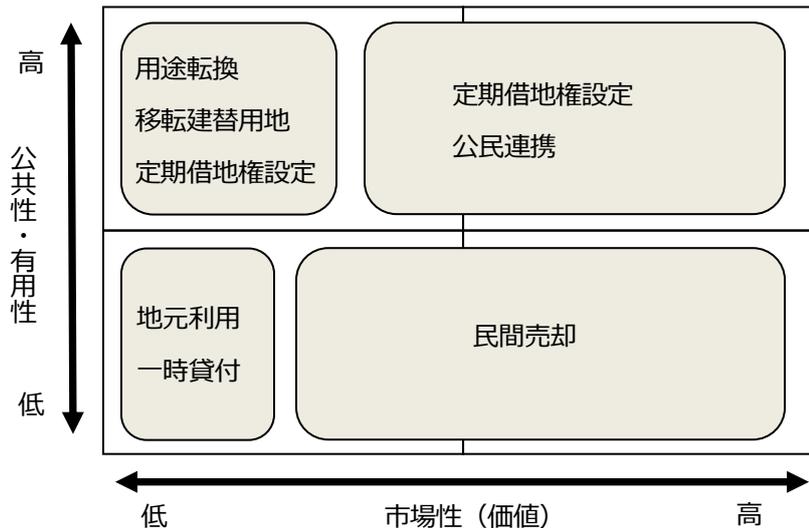
③市場性は低いが、公共性・有用性が高い資産

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、または、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

- ・主要な鉄道駅からの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。

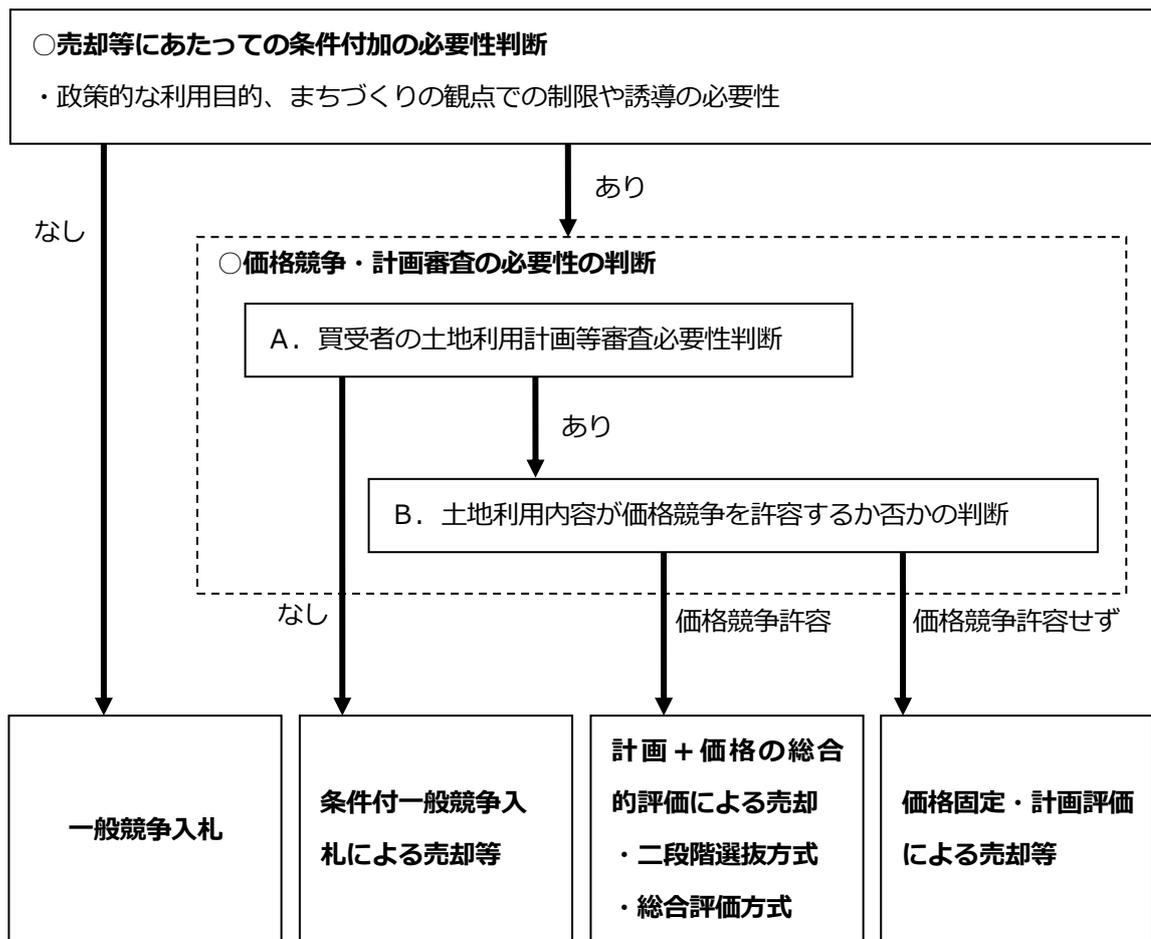
また、本市が保有する資産の中には、これまで使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要な場合があることに留意する。

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〕**

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）。
条件付売却	用途を限定した上での売却を行う方法（条件付一般競争入札）。
公募売却	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p>

**売却等の方式選択の流れ**



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〕**

手 法	概 要
一時貸付	一定期間（一般的には1年）貸付を行うこと。
普通借地	一定期間（当初30年）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あるいは価格固定型プロポーザル方式）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。