3 普通財産未利用地の活用方法について

資料3

市名		各市の状況
1	名古屋市	道路用地残地買収などにより取得した形状の悪い残地について、本市では隣接土地の所有者等に適正な価格で売却することとしています。 売却を行う相手方としては、①隣接地に所有権、借地権、地上権又は賃借権を有すること、②当該譲渡により自己が権利を有する土地と一体で有効利用ができること、③市有地に複数の隣接土地権利者がある場合には譲渡についてそれら他権利者の承諾を得られること、のすべてを満たした者としています。 なお、本市では、施設の統廃合や事業の見直しなどにより当初の利用目的がなくなった土地について、他の公的利用について全庁的に協議・調整し、公的利用が見込まれないと判断された土地については、市の財源確保を図るため、原則として売却を進めていくこととしています。この場合は一般競争入札により売却を行っており、一定規模の土地や整形地が中心となりますが、前述の道路用地残地についても、市場性のあるものは公平性や競争性の確保を図るため、極力入札による売却とするよう努めています。
2	豊橋市	本市も、比較的形状の良い土地は公募売却を行ってまいりましたが、現状は不整形地や狭小地等が残っている状態です。 今年度は積極的に売却を進めるため、公募により業者を募集して土地売却について精通した者の専門的な視点から、未利用地についての売却可能性調査や入札業務の補助、売却物件の広告などを委託し、多くの買い手を探索し未利用地の処分を進めていく予定でおります。
3	岡崎市	基本的には競争入札で売払いを行っているが、そこで売れ残ってしまった物件や、もともと入札に適さない不整形地や狭小地については所有している。
4	一宮市	①用地売却、②用地賃貸借の方向で、隣接地等の所有者を中心に働きかけ、有効活用を図っている。
5	瀬戸市	現状としまして活用方法の考え方（①～③）、売却に関する状況とも御市と同様です。
6	半田市	単独利用が困難な形状の普通財産土地については、隣地処分により売払いを行うように進めています。
7	春日井市	本市では比較的形状の良い土地について、原則一般競争入札により売却や貸付を行っておりますが、不整形地や狭小地については売却は行っていません。
8	豊川市	本市においても、比較的形状の良い土地については、入札による売却を行っております。不整形地や狭小地については、地域ニーズ等によって駐車場用地などの用途として有償貸付を行っている土地も中には一部存在するものの、それ以外の大半の土地については、未活用のまま保有し続けているのが現状であり、有効活用が図れておりません。
9	津島市	不整形地や狭小地等の活用方策は持ち合わせておりません。 各市の有効な取り組みを参考にさせていただきたいと思います。

市名		各市の状況
10	碧南市	不整形地や狭小地等売却の難しい土地、売却予定まで期間的猶予のある土地については、市発注等の公共工事の資材置き場等として、依頼があれば短期的に貸出を行っています。売却可能な未利用地については売却をしています。
11	刈谷市	売却可能と思われる残地については、順次入札等により売却しておりますが、狭小・不整形の土地については、売却や有償借地は困難で有効活用されておりません。そのため、道路のポケットパーク（緑地）や地元への無償借地等を行っております。
12	豊田市	（道路残地等の不整形地の活用について） ・道路用地残地等、一般的な需要が見込めない物件については、隣接土地所有者へ随意契約による売却や、ポケットパークとして自治区への貸付（使用貸借）により有効活用を図っている。 ※地権者の意向や残地形状等によりやむを得ない場合を除き、残地補償による金銭補償で対応しているため、当該不要地を新規で取得するケースは少ない。
13	安城市	・区画整理終了後の比較的整形の市有地については、今後公募による処分をしていく予定です。 ・その他については可能な範囲で、駐車場や資材置場として長期または短期の賃貸借契約をしています。 ・道路残地について地元町内会と使用貸借契約して、花壇等として活用してもらっている所も数箇所あります。
14	西尾市	当市では、売却が可能と見込まれる普通財産については、極力売却をする方策をとっています。売却の方法は、一般競争入札による売却を原則としていますが、一般競争入札に適さない財産については、西尾市普通財産の随意契約による売却要領に基づき、随意契約による売却をすすめています。
15	蒲郡市	・公用として単独利用困難な未利用地については、未利用土地の処分要綱に従い、売却処分しています。 ・用地の賃貸借や使用貸借については、積極的に行なっておりません。 ・比較的形状の良い、用途としては住宅や店舗を想定した用地の公募売却を行なっています。
16	犬山市	・形状が良い土地については、市有財産売払い要綱により一般競争入札で処分 ・臨時駐車場として貸付 ・不整型・狭小地は基本的に隣接土地所有者に売払い
17	常滑市	売却可能な土地については公募等により売却し、売却が見込まれない土地で、仮受けの希望があれば貸付けています。
18	江南市	形状の良い用地については、用地売却を行い、売却が困難な用地については、賃貸借や使用貸借を締結し、有効利用しています。また、不整形地などの用地については、公募売却など行っておらず、未利用地として残っている状況です。
19	小牧市	普通財産のうち、形状の悪い未利用地については、当市においても大半の土地が未利用のままになっている。 公売に付すことができない狭小地又は不整形地については、隣接者からの相談等があれば、市の普通財産土地売払要綱により、随意契約による売却処分を実施している。

市名		各市の状況
20	稲沢市	普通財産未利用地の活用方法については、個人や会社、そして行政区などに貸付しております。貸付料については、普通財産(土地及び建物)貸付料算定基準により貸付をしております。 また、未活用の土地については、一般競争入札により売却に努めるとともに、100㎡以下の狭小で条件の悪い土地については、隣接の方の意向を調査しながら、随意契約で売却していくことも進めております。
21	新城市	現在、本市において道路用地として買収を行う際、必要最低限の用地のみを購入しており、残地となった場合でも面積として大きくないため、有効的な利用は見込めず、道路管理地とみなし、公衆用道路を所管する部署により管理しているケースがほとんどです。
22	東海市	現在ある未利用地について公売、貸付等考えておりません。
23	大府市	道路用地に伴う残地買収は、現在大府市としては、できるかぎり行わない方針で実施しています。あった場合は、緑地帯・ポケットパークとして活用しています。どうしても活用できない不整形等の土地は普通財産として管理をしています。
24	知多市	蒲郡市と同じく、比較的形状や立地の良い住宅等を想定した土地の公募売却を行っているが、不整形地や狭小地については公募売却しておらず予定もない。
25	知立市	形の悪い敷地の活用につきましては、当市でも課題となっておりますが、具体的な策が見出せていない状況です。
26	尾張旭市	当市におきましては、普通財産のうちその土地の扱いについて、やはり整形な取扱い易い土地としまして、①として用地売却を考え、毎年進めております。②としましては、用地賃貸借として主に駐車場として継続的にお貸ししております。次にその他としましては③用地使用貸借としまして、短期間の駐車場、また、短期間の土地使用とし土地をお貸ししております。後は、どうしても使い勝手の悪い不成形地、また極端に狭小な土地などそう言った土地（残地）については、隣地の土地所有者への売却等を考えております。また、これら土地については、毎年草取り等を実施しております。
27	高浜市	貸付けをしている物件は一部ですがあります。 不整形地や狭小土地は市の所有のままで、特に何もしていません。
28	岩倉市	本市においては、岩倉市普通財産（土地）の売払いに関する要綱を定めています。通常の売り払いは入札によるものですが、形状が不整形又は概ね100平方メートル未満のため、単独で利用することが困難な土地については当該土地に隣接する土地所有者に随意契約により売り払うようにしています。
29	豊明市	・比較的形状がよく、市街化区域に該当している土地については公募売却を行う。 ・不整形地、狭小地、規制区域は公募売却を行わない。なお、道路用地残地は買収していない。
30	日進市	形状の悪い用地などは、未利用地のままです。また、住宅地などにある未利用地については、今年度より売却する予定であり、現在検討中です。

市名		各市の状況
31	田原市	普通財産未利用地の活用方法については、平成２３年度に作成した「市有財産のあり方及び利活用に関する基本方針」に基づき対応しており、基本的な考え方としては、「保有する財産」から「活用する財産」とし、「活用できるものは最大限活用する。」という方針のもと「見直すところは見直し、投資すべきところは積極的に投資する。」といった取組みを推し進めていくものです。具体的な取り組みとしては、未利用地の中でも将来の利用見込みがない財産については、譲渡、貸付を行い、特に土地の規模・形状等を勘案し、個人や企業等で利用可能な財産については、積極的に公募売却をする方向で進めています。しかしながら、貴市と同様、不整形土地や狭小土地等については公募売却していないのが現状です。
32	愛西市	不整形地や狭小地については、利用に関して隣地などに限られるといった制限があるため、売却、賃貸借、使用貸借などの有効的な活用に至る事例はほとんどありません。
33	清須市	未利用地を有効活用するため、比較的形状の良い土地については公募売却を行っています。 不整形地や狭小地については、隣接地の所有者への売却が理想的ですが、実際には困難な状況にあります。 ただし、最近、隣接地が売却されるとの情報を得て、本市の狭小三角地(24.85㎡)を併せて売却することが決定し、手続きを進めているところです。
34	北名古屋市	道路用地残地買収などにより取得した形状の悪い用地などについてポケットパークや待避所にしたり、隣地への売買交渉を行っています。
35	弥富市	道路用地残地買収の事例が少ないのですが、現在所有している用地は売却を考えております。 不整形地や狭小地については、道路計画の段階から発生しないように極力調整しています。
36	みよし市	普通財産未利用地は、公募売却をしていく方針です。
37	あま市	道路用地残地については、有効な使い道が見出せない状況となっています。運良く近隣所有者に売却できた事例もありますが、毎年草刈等の管理を継続していかなければならない残地もあります。道路の一部として緑地化する手法も考えられますが実践的な事例はありません。道路以外の狭小地等については、遊休資産の利活用処分の検討会議に掛け、公共的な利用あるいは地元利用の可能性を否定された土地については、近隣の使い勝手のよい方に随意契約を打診する方法を採っています。
38	長久手市	普通財産の未利用地については、売却可能財産として整理はしていますが、公募売却等を行うまでには至っていません。