資料１０-２

議題１０　普通財産の土地の交換、譲渡、無償貸付け等について（岩倉市提出）

市名	回答		
	（２）条例の規定以上の金銭差額があった場合、議会の議決を経て交換するか	（３）道路内民地の整理についての対応方法	（４）別紙１の対応方法及び土地の評価方法（条例を適用する場合）
名古屋市	条例上交換の差額は、高価なものの価額の4分の1以内としており、これを超える交換差額が発生するものについて、議会の議決を経て交換しているかについては把握していない。	個別事例による。	個別事例による。
豊橋市	条例の規定以上の金銭差額がある場合は交換していない。	土地所有者より寄附を受け付けている。費用については分筆、所有権移転、地目変更の費用を市で負担している。	交換の依頼を受けたら、豊橋市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例、及び豊橋市法定外道路に関する処理要綱に倣って処理している。 路線価の考えを基に交換を行っている。
岡崎市	価額の差額が、その高価なものの価額の４分の１を超える場合は、議会の議決を経て交換しています。	原則、土地所有者から寄附を受けることとして整理しています。なお、寄附を受けるにあたって必要な相続調査、分筆登記及び所有権移転登記については、本市で行っています。	【市有地が機能を有する法定外公共物の場合】 道路内民地部分のみ寄附を受けることとして整理 【市有地が機能を有しない法定外公共物の場合】 道路内民地部分は寄附で譲り受け、市有地部分を譲与しています。 岡崎市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第４条第３号により譲与する土地の評価単価は、原則、隣接又は近接する土地の１㎡当たりの固定資産税評価額の50％とし、代替施設（寄附）の土地の評価単価は譲与する土地の評価単価と同額としています。また、代替施設（寄附）の土地の面積を超過する部分は売払いとしています。
一宮市	条例で交換する場合の差額の限度額であると解釈しており、議会の議決を経て交換すると思われるが、実績がないため。	ケースにもよるが、基本は土地所有者から寄附を受けることとして整理している。なお、寄附を受けるにあたって分筆する必要がある場合の費用や所有権移転手続きに伴う費用（登録免許税）については、基本的には市の負担としている。	一宮市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第３条第４号「公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を、寄付を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。」を適用し、道路内民地は寄附で譲受け、市有地は譲与としている。ただ、道路内民地よりも市有地の面積が超過している場合は、道路内民地及び市有地が一体利用地と考え同価格とし、面積差分のみ固定資産税路線価を基にした算定基準で売却することとしている。
瀬戸市	一般的な普通財産の案件では、土地の交換での対応ではなく、土地の購入及び売払いによる契約により対応しています。	寄付や「瀬戸市道路整備基準」により対応しています。	条例適応による対応はしていません。
半田市	議決を経ず、条例に記載のとおり、交換差額が４分の１を超える時は交換できないものとして判断している。	道路管理者（土木課）において、原則、寄附で協議するが、所有者が購入を希望する場合は購入する。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を公示地や固定資産評価額から評価額を算定して、条例第２条第１項第１号（準則第２条第１項第１号）「公用または公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換する。
春日井市	条例には「ただし価額の差額がその高価なものの価額の６分の１をこえるときは、この限りでない。」とあり、差額が６分の１をこえるものについては原則交換すべきでないと判断しています。	基本的に寄附で受けることにしている。扱いは春日井市私有道路敷寄付採納要綱を準用する。特例で買収する場合には春日井市道路内民有地取得要領による。	市有地が道路として機能していない状況であれば、道路内民有地と市有地の評価額を路線価等から算定し、民有地≧市有地の場合、付替とし差額を清算する。評価方法は春日井市道路内民有地取得要領による。市有地が道路として機能している場合には、（３）と同じ。
豊川市	条例の交換差額の限度額は６分の１以内が適当とあるとおり、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。	寄付を依頼しています。該当箇所が非課税となっていない場合、買収となる場合があります。 分筆等必要な場合は、市の負担で行います。	該当地の固定資産税評価額から評価額を算定して、豊川市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例第２条第１項により範囲内の差額であれば交換を行います。
津島市	普通財産の交換において条例の規定以上の金銭差額がある場合は、議決を経た上で交換します。	岩倉市と同様、すべての土地所有者から寄附を受けることとして整理しています。なお、寄付を受けるにあたり発生する費用については市の負担としています。	市有地及び民地ない道路それぞれの土地を路線価や固定資産評価額等を参考に評価額を算定し、条例の適用範囲内であれば交換します。 条例の適用範囲外の場合は議決を経た上で交換します。

議題１０　普通財産の土地の交換、譲渡、無償貸付け等について（岩倉市提出）

市名	回答		
	（２）条例の規定以上の金銭差額があった場合、議会の議決を経て交換するか	（３）道路内民地の整理についての対応方法	（４）別紙１の対応方法及び土地の評価方法（条例を適用する場合）
碧　南　市	していない	寄附を呼び掛ける。 交差点から２０ｍ区間に限り、固定資産評価額の㎡単価で購入することもある。	適用していない。
刈　谷　市	交換しない	道路内民地所有者からの寄付	条例を適用して対応する。 土地の評価は、固定資産税路線価を基準に算定する。
豊　田　市	条例の交換差額の限度額は高価なものの価額の6分の１以内が適当とあり、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。交換差額については金銭で補足しなければいけないこととなっています。	土地所有者から寄附の意向があれば寄附を受けることとして整理しています。なお、寄附を受けるにあたって、測量が必要な場合は土地所有者が負担します。 分筆費用は土地所有者と市との協議のうえ市が負担することがあります。所有権移転登記費用は市が負担します。	「豊田市公有地の取得及び処分に関する事務処理規程」の審査会において承認された処分の基準、方針等に適合するものとして、道路内民地は寄附で受け取り、市有地は市の算定した価格で譲渡します。
安　城　市	事例はありませんが、議会の議決を有する案件と考えます。	課税の場合は、市側にて測量・分筆し、買収しています。非課税の場合は、寄附をお願いしています。 また、課税されている道路内民地の寄附を受けた場合、用途廃止された土地を譲渡するケースもあります。	道路内民地が課税されている場合は、民地内市有地と同価値とみなし、同面積までの範囲で寄附・譲与をします。
西　尾　市	条例の交換差額の限度額は６分の１以内とされており、これを超える交換差額が発生するものは交換にあたらないと判断しています。	道路内民地所有者より寄附の申し出があれば受け付ける。	まずは道路内民地の寄附を受理し、その後に市有地の用途廃止手続きを行ったうえで条例を適用させて土地の譲渡を行っている。 評価としては道路内民地、民地、市有地を一画地として評価を行って寄附物件の価格を算定し、民地と市有地を一画地として譲与物件の価格を算定している。
蒲　郡　市	条例の交換差額の限度額は６分の１以内と規定しており、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。	寄附をいただくことを基本としていますが、寄付いただけない場合は、固定資産税非課税措置をとっています。	道路内民地は、道路以外の使途の見込みがないことから価値がないと判断しているため、道路内民地は寄附で受け取り、市有地は市の算定した価格で譲渡します。
犬　山　市	条例の交換差額の限度額は４分の１以内が適当とあるとおり、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。	境界立会いや建築確認申請時に発覚したものについては整理しています。寄附が原則ですが、場合によっては買収となるケースもあります。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を路線価や固定資産評価額から評価額を算定して、条例の範囲内の差額であれば条例第２条第１項第１号「本市において公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換しています。
常　滑　市	条例の交換差額の限度額は六分の一とされており、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。	まずは寄附でお願いします。寄附で対応していただけない場合は鑑定額での買収を打診することもあります。土地所有者の意向、現地の状況等によって案件ごとに判断しています。 確定測量費用は土地所有者負担（本当に道路内に民地があるか未確定のため）、分筆、所有権移転は市で行います。	土地所有者の意向及び条例を適用できる方法で検討します。土地所有者が交換を希望した場合、市有地、民地共に固定資産税評価額で土地の価値を算定します（市有地は算定できないため、隣地の評価を参考に検討します。）。条例に当てはまれば交換し、当てはまらなければ条例上の別の方法で検討します（無償譲渡と寄附、払い下げ等）。
江　南　市	条例の規定外の事案については、議会の議決による財産の管理及び処分が可能と解釈する。	寄付での対応としています。なお寄付を受けるにあたって必要となる測量、分筆および所有権移転登記などに係る費用は、市が負担しています。	事例がありません。
小　牧　市	これまで事例がないですが、条例で交換する場合の差額の限度額であると解釈しており、議会の議決を経て交換することとなると考えます。	『小牧市道路寄附受納取扱要綱』及び『小牧市未登記土地事務処理要綱』に基づいて対応しています。	都市計画法第２９条以外の案件は『小牧市道路、水路等の用途廃止及び売払い事務処理要綱』及び『小牧市道路、水路等の用途廃止に伴う売払い及び未登記土地の取得に係る評価価格算出要領』に基づいて対応しています。
稲　沢　市	条例の交換差額の限度額は６分の１となっているため、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断しています。	すべて土地所有者から寄附を受けることとして整理しています。なお、寄附を受けるにあたって分筆する必要がある場合の費用は土地所有者の負担とし、所有権移転手続きに伴う費用（登録免許税）については、市の負担としています。	条例第２条第１項「公用または公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき」を適用して交換しています。

議題１０　普通財産の土地の交換、譲渡、無償貸付け等について（岩倉市提出）

市名	回答		
	（２）条例の規定以上の金銭差額があった場合、議会の議決を経て交換するか	（３）道路内民地の整理についての対応方法	（４）別紙１の対応方法及び土地の評価方法（条例を適用する場合）
新　城　市	過去に例はないが、価格の差額がその高価なものの価格の6分の1を超えるときは、交換すべきではないと判断している。 （新城市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例第2条第1項）	すべて土地所有者から寄附を受けることとして整理している。なお、寄附を受けるにあたって分筆する必要がある場合の費用や所有権移転手続きに伴う費用（登録免許税）については、市の負担としている。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を路線価や固定資産評価額から評価額を算定して、条例の範囲内の差額であれば条例第2条第1項第1号「公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換している。
東　海　市	議決案件となるが、交換の事例不明	所有者からの申出により処理している。	適用している。現況が変わらなければ、特に土地評価は行わず、同面積で交換処理している。
大　府　市	（普通財産の交換） 第２条　普通財産は、土地又は土地の定着物若しくは堅固な建物に限り、次の各号に該当するときは、これを本市以外の者が所有する同一種類の財産と交換することができる。ただし、価格の差額が、その高価なものの価額の５分の１を超えるときは、この限りでない。 超える場合は、土地の交換契約としての取扱いはしない。独立した個々の契約として取扱いそれれぞれ評価をする。	道路内民地で非課税は、寄付をしてもらい。課税の場合は、路線価の１／10の単価で買収	道路内民地が課税の場合は⑶の単価で市有地を交換し、価格に差がある場合は、差金にて処理する。非課税の9場合は、市有地を有償払下げ道路内民地は寄附にて対応する。市有地は近隣の公示地又は、相続税路線価を土地評価を道路内民地は、固定資産税を土地の評価を決める。
知　多　市	交換しない	売買契約により整理している	等価となる部分は交換とし、差分が出るところについては売買契約とする
知　立　市	この数年の実績では、同面積で交換できるよう、交換部分と、売払部分を分筆してもらった上で対応しているため、議会の議決を経て交換していません。なお、知立市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例では、交換の場合の価額の差額は、１/4が限度となっています。	申出があれば、寄附を受け付けます。相続の関係で寄附が難しい場合は、管理のみ市で対応する旨の覚書を交わすケースもありえます。所有権移転にかかる費用は市で負担しますが、その前段の分筆、相続等の手続及び費用は、申出者に負担してもらいます。	別紙１のような場合も、道路内民地は寄附、敷地内市有地（赤道等含む）は売払で対応しますので、条例を適用して交換を行うことは、基本的には行いません。
尾 張 旭 市	議会の議決を経て交換している。	寄付や無償貸付、買収等、個々の状況により対応方法が異なる。	条例を適用して対応する場合もある。その場合の土地の評価は、市職員による算定や、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼するなど、ケースごとに異なる。
高　浜　市	【高浜市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例】より、差額が６分の１を超える場合は議決が必要と考えます。 (普通財産の交換) 第2条　普通財産は、土地又は土地の定着物若しくは堅固な建物に限り、次の各号のいずれかに該当するときは、これを本市以外の者が所有する同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額がその高価なものの価額の6分の1を超えるときは、この限りでない。 (1)　本市において公用又は公共用に供するため、他人の所有する財産を必要とするとき。 (2)　国又は他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため、本市の普通財産を必要とするとき。	登記上の未処理でない場合は、無償借地又は買取で対応します。	交換にはよらず、道路内民地及び市有地のそれぞれ個別に払下げ、譲渡、無償借地等で対応します。本市の条例では土地評価の指定がない為、その都度簡易な不動産鑑定を行っています。
岩　倉　市	議題提出市	議題提出市	議題提出市
豊　明　市	事例無し。	土地所有者から寄附をうけることとしています。また、寄附を受けるにあたって分筆する必要がある場合の費用や所有権移転手続きに伴う費用は市の負担としています。	事例無し。
日　進　市	事例無し	原則として寄付で対応しています。 事例：過去に買収等有償取得を約束している経緯がある場合は買収しているケース有	それぞれが土地を取得した場合の価格としている。また、民地においては、一体利用となることにより土地の価値が上がる場合は、その上昇分も反映している。

議題１０　普通財産の土地の交換、譲渡、無償貸付け等について（岩倉市提出）

市名	回答		
	（２）条例の規定以上の金銭差額があった場合、議会の議決を経て交換するか	（３）道路内民地の整理についての対応方法	（４）別紙１の対応方法及び土地の評価方法（条例を適用する場合）
田　原　市	条例の規定以上の差額の場合は交換はすべきでないと判断している。	基本的に土地所有者から寄付を受けることとしていますが、土地所有者に納得していただけない場合は、買収価格を提案します。（内規「道路内民地価格算定要領」を参考に金額を算出）	路線価から評価額を算定し、差額が生じない範囲で寄付及び譲与を行っている。 （「田原市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第２条第１項第１号）
愛　西　市	事例がございません。	道路内民地をすべて把握しているわけではないが、申請があれば非課税とする。	適用できる条例はない。
清　須　市	議決を必要としていません。交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足して交換しています。	市内に数多く存在しており、かつ、道路法により私権が制限されるため、取り立てて整理は行っていません。	条例を適用しています。土地の規模によりますが、不動産鑑定評価により算出しています。
北名古屋市	条例で交換する場合の差額の限度額であると解釈しており、議会の議決を経て交換しています。	原則土地所有者からの申出により寄附を受けることとしていますが、買取を請求された場合は状況に応じて対応しています。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を、路線価や固定資産評価額から評価額を算定若しくは鑑定評価を行い、条例の範囲内の差額であれば北名古屋市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第２条第１項第１号「公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換しています。
弥　富　市	条例の交換差額の限度額は6分の1以内が適当とされており、これを超える交換差額が発生するものは交換すべきでないと判断している。	基本的には寄附でお願いしている。測量・分筆費等の所有権移転手続きにかかる費用は、市にて負担している。買収の事例も過去には有り。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を路線価や固定資産評価額から評価額を算定して、条例の範囲内の差額であれば条例第２条第１項第１号「公用又は公共用に供するため本市以外の者が所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換している。
みよし市	等価交換を基本としており、近年、このような事例はありませんが、真に交換の必要性があれば、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づき、条例に定めのない交換として、議会の議決を経ることを検討します。	積極的に交換・寄附等の交渉を行うことはなく、相手方から寄附の申し出があった場合、受けるようにしています。	普通財産の土地の交換、譲与又は減額譲渡及び無償貸付又は減額貸付について、条例に規定されているため、その内容に沿った形で対応すると考えられます。本件の場合であれば、基本的に不動産鑑定評価を依頼し、交換する土地それぞれの評価額を算出することになると思われます。
あ　ま　市	本市条例において差額は金銭で補足しなければならないと規定されているため、条例の規定以上の金銭差額となる場合はありません。	道路内民地については土地所有者に対して寄付採納のお願いをしています。 なお、寄附に係る分筆費用について補助を行っており、道路・水路それぞれ上限１５万円の補助金を交付しています。 また、所有権移転手続きは市にて行います。	市有地及び道路内民地それぞれの土地を路線価や固定資産評価額から評価額を算定して、条例の範囲内の差額であれば、あま市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例第２条（普通財産の交換）「本市において、公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。」を適用して交換しています。
長久手市	しない	境界確定時等道路内民地が判明した時点で寄附、交換、用地買収のいずれかで個別に対応しています。	不動産鑑定を行い、土地の評価をしている。