

あきる野市未利用地等利活用基本方針  
【令和4年度改定版】

令和4年9月

あきる野市 総務部 契約管財課



## 1 はじめに

地方自治体においては、人口減少、少子高齢化の進行、行政需要の多様化等の社会情勢の変化に伴い、全国的に極めて厳しい財政状況にあります。

そのような中、これまで以上に市有財産を効率的に運用し、かつ、有効に活用していくため、財政健全化に向けた自主財源の確保など、より一層の取組が求められています。

本市では、平成22年に「あきる野市未利用地等利活用基本方針」を策定し、市民共有の財産の適正な管理と、公平かつ公正で透明性のある未利用地の利活用を推進してまいりました。

令和4年3月に策定した「第2次あきる野市総合計画」においては、「豊かな自然と調和したまちづくり」「地域の特性を生かした、活力あふれるたくましいまちづくり」「安全・安心なまちづくり」「お互いが支え合い、育て合うまちづくり」の4つを基本理念として、まちづくりの方向性ごとの分野に分けた取組を進めており、その中で行財政分野において、積極的な財源の確保を基本方針のひとつとしております。

財源に限りがある中で、市民ニーズに的確に対応するためには、自主財源を確保し、持続可能な行財政運営が不可欠であるため、引き続き、財産の適正な管理に努め、未利用地等利活用基本方針に基づき、必要な条件を整備しながら売却や貸付けなどを推進します。

## 2 市有地の分類

市有地は、財産管理の上では、「行政財産」と「普通財産」に区分されます。

行政財産の土地は、市が直接使用することを目的とした本庁舎、消防施設等の土地と住民の一般共同利用に供することを目的とした道路、学校、公園等の土地に分類されます。

また、普通財産の土地は、行政財産以外の一切の土地であり、行政上の目的が課せられない宅地、山林等の土地に分類されます。

## 3 市有地の現状と課題

### (1) 市有地の状況

本庁舎、学校等の行政財産の土地については、設置目的に沿い、有効的、効率的に使用しています。

一方、普通財産の土地については、宅地、山林、用途廃止した土地等があり、地方公共団体や公共的な団体の施設等の敷地として貸し付けしているもの、遊休化して未利用の状況にあるもの、原野など利活用が困難なものに区分されます。

これらの市有地の約70パーセントを占める山林については、郷土の恵みの森づくり事業に活用しているもの、保安林として保全されているもの、市が直接管理又は貸付けを行っているスギ、ヒノキの人工林等があり、それぞれの山林の特長を生かした利活用を進めています。

### 市有地の保有状況

(令和4年3月31日現在)

| 区分   | 名称等        | 面積 (㎡)    |
|------|------------|-----------|
| 行政財産 | 本庁舎、五日市出張所 | 20,995    |
|      | 消防施設       | 4,887     |
|      | 学 校        | 278,564   |
|      | 市営住宅       | 21,834    |
|      | 公 園        | 272,992   |
|      | 山 林        | 357,388   |
|      | その他の施設     | 1,306,289 |
| 小 計  |            | 2,262,949 |
| 普通財産 | 宅地、原野等     | 137,059   |
|      | 山 林        | 4,786,470 |
| 小 計  |            | 4,923,529 |
| 合 計  |            | 7,186,478 |

### (2) 普通財産の土地の現状と課題

普通財産の土地は、合併前の旧市町から引き継がれ今後も利活用計画のない原野等、施設の統廃合等により行政目的を喪失しその後利用されていない土地、道路事業用地の残地、土地取得の経緯により明確な行政目的を有しない土地などがあります。

なお、宅地については、地方公共団体や公共的な団体への貸付けにより活用を図っていますが、原野等については、多くが遊休化して未利用の状況となっています。

これらの土地については、現況の把握ができていない土地もあるため、個別物件の調査を継続していきます。

#### 4 未利用地等利活用の基本的な考え方

市有地については、いずれも市民の貴重な税負担により取得し維持管理しているものであり、市民共有の財産であることは言うまでもありません。

しかしながら、未利用や保有目的が明確でない土地も数多くあることから、貸付け、売却処分等を推進することで、市民サービスの向上や新たな公共用地取得のための財源を確保するとともに、コスト感覚を持った効率的な土地の利活用を図っていく必要があります。

こうしたことを踏まえ、普通財産における未利用地等については、利活用方針の明確化や売却に必要な条件整備を行うとともに、市有地の情報を公表することなどで売却や貸付け等を推進していきます。

##### ○土地売払収入の推移（一般会計）

| 年度     | 件数（件） | 面積（㎡）    | 売払金額（円）     |
|--------|-------|----------|-------------|
| 平成29年度 | 15    | 9,727.09 | 666,930,450 |
| 平成30年度 | 11    | 791.00   | 19,751,847  |
| 令和元年度  | 10    | 4,263.63 | 134,961,559 |
| 令和2年度  | 10    | 1,082.19 | 45,311,368  |
| 令和3年度  | 8     | 2,186.41 | 93,238,004  |

##### ○土地貸付収入の推移（一般会計）

| 年度     | 件数（件） | 貸付収入（円）    |
|--------|-------|------------|
| 平成29年度 | 39    | 71,295,858 |
| 平成30年度 | 42    | 69,615,528 |
| 令和元年度  | 41    | 70,871,147 |
| 令和2年度  | 42    | 69,371,329 |
| 令和3年度  | 49    | 69,148,901 |

## ＜個別の取組＞

### （１）利活用方針の明確化

用途廃止を決定したときは、遊休化を防ぐため、その都度、利活用（売却、貸付け等）の方針を定めることとします。また、既存の未利用地については、利活用の早期実現を図るため、順次個別の利活用方針を定めます。

### （２）売却に必要な条件整備の推進

市有地を売却するために必要な接道要件、境界確定等の条件整備を順次行います。

また、行政財産としての機能を既に失い、将来にわたり活用が見込まれないものについても条件整備等を行い、用途廃止後普通財産に引き継ぎます。

### （３）売却情報等の公開

ホームページに「市有地情報」を掲載するとともに、現地の立て看板、広報紙等で広く売却、貸付情報を公開し、様々なニーズをつかみながら売却や貸付けを推進していきます。

### （４）売却処分

対象とする物件は、普通財産として保有している土地のうち、立地条件、形状等から民間需要が見込め、接道要件、境界確定等処分するための条件整備が済んでいる物件とします。

#### ①売却の方法

市有地の売却については、公平性を確保する上から、原則として一般競争入札とします。また、広く申込みを募るため、インターネットを通じて入札に関する事務を処理するためのシステムの活用を検討します。ただし、応募のなかった物件については、再度の公告手続を踏むことなく、長期公募への移行を可能とします。

なお、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分など財産の個別要因により、広く一般に対する処分とはせずに、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合があることから、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却を行うことができるものとします。

- ア 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。
- イ その他の公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ウ 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認

められるとき。

エ 寄附された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄附者（相続人その他の包括承継人を含む。）に売り払うとき。

オ 譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その譲渡者（相続人その他の包括承継人を含む。）に売り払うとき。

カ 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売り払うとき。

キ 単独利用が困難と思われる土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を、隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売り払うとき。

ク その他公共事業の推進を図る上で、特に市長が認めるとき。

## ②売却予定価格

売却予定価格については、あきる野市公有財産規則第40条（価格又は料金の決定）の規定に基づき、適正な時価によるものとします。

なお、価格の決定に当たっては、固定資産評価額、取引事例価格、取得価格等個々の土地の形態や条件と合わせ、総合的に検討した上で、客観的に適正な価格を決定するものとします。

## （5）貸付けによる利活用

### ①民間への積極的な貸付け

売却が困難な土地や当分の間利用計画のない土地については、幅広く貸付けを認め、民間等への積極的な貸付けを行います。

また、貸付けにより周辺に大きな影響を及ぼすことが懸念される場合は、一定の用途指定を行うなどの配慮をします。

### ②貸付料

未利用地の貸付料については、あきる野市公有財産規則第40条（価格又は料金の決定）の規定に基づき、適正な時価により個別に定めるものとします。

## （6）余裕財産の貸付け

行政財産（土地・建物）は資産の運用という点からは、まだまだ大きな潜在力を有していると考えられます。

これらの財産が持っている本来の行政目的は、最優先で確保されなければなりません。余裕のある土地や建物については、積極的に活用できるよう所管課と連携しながら対応していきます。