
未利用市有地等の
有効活用に関する基本方針

相模原市
令和3年5月

目次

	ページ
1 目的	・・・ 1
2 対象財産	・・・ 2
3 有効活用に当たっての基本的な考え方	・・・ 2
4 有効活用に係る取組	・・・ 3
5 取組の主体と歳入インセンティブ	・・・ 5
6 取組を推進するために	・・・ 5
未利用市有地等の有効活用に関する基本方針	
フロー図	・・・ 8

1 目的

(1) これまでの取組

本市は、平成12年11月に「低未利用市有財産の活用に関する基本方針」を策定し、公用・公共用による利用を優先とすることを原則としつつ、普通財産の売払いと貸付けを推進し、財源確保に努めてきた。

普通財産の売払いについては、旧市営住宅跡地や旧まちづくりセンター跡地などの売却処分を行い、また、貸付けについては、平成23年度に公募による自動販売機の設置を導入し、さらに、平成26年度には、市役所周辺公共施設駐車場の民間貸付事業を開始するなどの取組を行ってきた。

(2) 相模原市行財政構造改革プランの推進

本市の財政状況は、令和元年度普通会計決算における財政の弾力性を示す経常収支比率は99.8パーセントとなり、新たな行政需要や臨時の財政需要への対応力が極めて限定的となる中、財政調整基金残高がピーク時の約50パーセントまで減少するなどし、行財政運営上の課題をこれ以上先送りできない状況となっている。さらに、令和2年10月末時点における長期財政収支では、令和3年度から9年度までの間に、累計で約816億円の歳出超過が生じる見込みとなった。

こうした本市の財政状況や長期財政収支の動向、さらには、今後の本市の人口動態等を踏まえると、これまでと同様の行財政運営を続けた場合、持続可能な都市経営はおろか、いずれは真に必要な行政サービスの提供すら困難になることが見込まれる。

このため、歳入規模に応じ行財政運営の構造を抜本的に改革する必要があるとともに、本市総合計画の基本構想で描く本市の将来像を実現するために、持続可能な行財政基盤を築く必要があることから、令和3年4月に「相模原市行財政構造改革プラン」を策定し、その推進を図ることとした。

(3) 今後の取組方針

財産は、活用をせずに所有し続けることによって、利益を得る機会を逃し、損失を生じさせる(いわゆる「機会損失」。売却益や貸付料収入の損失、維持管理経費の負担など)ことがあることから、この機会損失を最小限にする必要がある。

市有財産は、市民共有の財産であるため、公共の福祉のために利用することは言うまでもないが、将来的な利用が見込めない普通財産は、今後も売払いを推進するとともに、工事着手までに一定の期間が見込まれる事業予定地などについては民間への貸付けを積極的に展開し、更なる財源確保を図る必要がある。

この基本方針は、「民間による有効活用の推進」を念頭に、積極的に財産の有効活用に取り組むことにより、更なる財源確保と維持管理経費の削減を行い、より一層の市民サービスの向上に資することを目的とするものである。

なお、この基本方針の策定をもって、「低未利用市有財産の活用に関する基本方針（平成12年11月策定）」は廃止する。

2 対象財産

(1) 普通財産未利用地

- ア 普通財産のうち、現に貸付け等の活用をしていない土地
- イ 電柱等の設置により土地の一部について貸付けを行っているものの、当該土地の大部分を活用していない土地

(2) 長期未着手事業用地

工事着手までに一定の期間が見込まれる事業予定地

(3) 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

(4) 行政財産としての用途の廃止を予定又は決定している土地・建物

普通財産未利用地と長期未着手事業用地を総称して「未利用市有地」という。

道路事業に伴い発生した残地については、「道路残地の活用方針（平成30年3月1日策定）」により売払いや貸付けの取組が進められていることから、この基本方針の対象としない。

3 有効活用にあたっての基本的な考え方

財産の活用にあたっては、本市のほか、国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合はこれらの利用を優先とするが、利用の見込みがない場合は次の取組を積極的に推進する。

(1) 売払いによる処分

将来的に本市での利用が見込めなく、本市で保有する必要がない普通財産の土地は、売払いによる処分を図る。

(2) 民間への貸付け

次に該当する財産は、民間への貸付けを積極的に検討し、財産の有効活用を図る。

ア 長期未着手事業用地

イ 行政財産（土地・建物）の余裕部分

ウ 売払いによる処分が困難な土地（例：買い手が見つからない土地、境界が未確定である土地）

エ 将来的に本市による利用の可能性が見込まれ、処分してしまうと再取得が困難な土地

オ 定期借地権設定契約による貸付けが有効であると見込まれる土地

4 有効活用に係る取組

(1) 売払いによる処分

売払いに当たっては、公正・公平で透明性を確保する必要があることから、原則として、一般競争入札にて行う。

一方で、公共的・公益的な利用、公共事業や、より有効な土地利用の推進の観点から一般競争入札によらずに特定の者に対して売り払うことが有益な場合もある。このような場合は、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号及び相模原市契約規則第26条第4号（財産の売払いで予定価格が50万円以内のもの）の規定のほか、同令第167条の2第1項第2号及び第5号から第9号までの規定の適用により随意契約にて売り払いをすることができるものとする。

なお、随意契約による売払いは、財産ごとに慎重に判断すべきであるが、同項第2号（その性質又は目的が競争入札に適さない契約）に該当する事例を例示すると次のようなときが考えられる。

ア 単独での活用が難しい土地を隣接地権者に売り払うことが適当と認められるとき。

イ 国、他の地方公共団体その他公共的団体が施行する事業に必要な土地を売り払うことが適当と認められるとき。

ウ 市が施行する事業に必要な土地等の所有者に、当該土地等の代

替地として売り払うことが適当と認められるとき。

エ 国、他の地方公共団体その他公共的団体が市内において施行する事業に必要な土地等の所有者に、当該土地等の代替地として売り払うことが適当と認められるとき。

オ 従来から貸付けを行っている土地をその土地の借受人に売り払うことが適当と認められるとき。

カ 当該土地の特別な縁故者(寄附者又はその相続人その他の包括承継人)に売り払うことが適当と認められるとき。

(2) 民間への貸付け

貸付けに当たっては、売払いによる処分と同様に公正・公平で透明性を確保する必要があるため、原則として、公募によるものとし、一般競争入札やプロポーザル方式などの選定方法をそれぞれの財産に合わせて決定する。また、貸付けは、貸付内容や期間、権利など様々な形態があることから、当該財産の特質(地域性、規模、形状等)に応じて、最も効果的な貸付方法を検討する必要がある。

一方で、売払いによる処分と同様に、公共的・公益的な利用、公共事業や、より有効な土地利用の推進の観点から、公募によらずに特定の者に対して貸付けをすることが有益な場合もある。このような場合は、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号及び相模原市契約規則第26条第4号(物件の貸付けで予定価額が年額30万円以内のもの)の規定のほか、同令第167条の2第1項第2号及び第5号から第9号までの規定の適用により随意契約にて貸付けをすることができるものとする。

なお、随意契約による貸付けは、財産ごとに慎重に判断すべきであるが、同項第2号(その性質又は目的が競争入札に適さない契約)に該当する事例を例示すると次のようなときが考えられる。

ア 公用、公共用又は公益の事業の用に供するとき。

イ 公共事業に伴う資材置場等として使用するとき。

ウ 本市の事務・事業を補佐し、又は代行する事務・事業を行うとき。

エ 隣接地権者に貸し付けすることが適当と認められるとき。

オ 当該土地及び周辺の土地利用の状況から判断して、当該土地を利用しようとする者に貸し付けすることが適当と認められるとき。

5 取組の主体と歳入インセンティブ

- (1) 財産の有効活用は、財産を所管する部長（相模原市市有財産事務取扱規程第2条第1項に規定する「部長」をいう。）が属する局・区が主体となって取組を推進する。
- (2) 未利用市有地のほか、この基本方針で対象としている行政財産の余裕部分などの洗い出しや、売払い等のための課題解決といった各局・区による財産の有効活用に関する積極的、自発的又は創意工夫による取組の成果に対して、その取組から生じた収入の一定割合を局・区が希望する事業や施設に係る関連費用として利用できるよう歳入インセンティブを設ける。
- (3) 具体的には、売払収入（管財課に所管換えした場合は従前の所管に対して）又は貸付料収入から、境界確定や実測などの取組に要した必要経費を控除した額に対して、それぞれ次の割合を翌年度以降の局枠経費に配分又は枠外経費の一般財源に充てることのできるものとする。
 - ア 売払収入
原則5割（財産の取得経過等を勘案する。）
 - イ 貸付料収入
年額の10割

6 取組を推進するために

(1) 具体的な手続きの主体

ア 一般競争入札等

(ア) 売払い

管財課への所管換えの基準を満たしている土地については、所管換えの手続きを行った後、管財課において一般競争入札を実施する。また、所管換えの基準を満たしていない土地については、原則として、財産所管課において一般競争入札を実施することとするが、財産所管課への支援が必要な場合は、管財課への所管換えをせずに、管財課が一般競争入札を実施できるものとする。

(イ) 貸付け

貸付先を選定するための一般競争入札やプロポーザル方式など公募の手続きは、財産所管課において実施する。

イ 随意契約

財産所管課において実施する。

(2) 未利用市有地の状況把握と取組の進行管理

管財課は、財産の活用を積極的に進めるとともに、機会損失を最小限にするため、対象財産のうち活用すべき優先度の高い未利用市有地（普通財産未利用地及び長期未着手事業用地）について、財産の所在、形状、規模、取得の経緯等を調査し、財産の現状、活用の是非、課題などの把握を行い、有効活用に関する取組の進行管理を行う。

(3) 定期借地権の活用

定期借地権設定契約による貸付けは、貸付料収入を長期安定的に確保することができ、契約期間満了後は更地で返還され、再度、土地の活用が可能になるなど、多くの利点があることから、10年以上の長期貸付けが可能な土地については、定期借地権を前提とした検討を行うものとする。

【主な定期借地権の種類】

借地権	利用目的	存続期間	契約方法
一般定期借地権	建物の所有	50年以上	・公正証書などの書面で行う。 ・契約の更新をしない 存続期間の更新をしない 建物の買取請求をしない の3つの特約を定めることができる。
事業用定期借地権	事業用建物のみの所有	10年以上 30年未満	・公正証書で行う。 ・契約の更新 存続期間の更新 建物の買取請求 の3つはできない。
		30年以上 50年未満	・公正証書で行う。 ・契約の更新をしない 存続期間の更新をしない 建物の買取請求をしない の3つの特約を定めることができる。

いずれも、借地関係は期間の満了をもって終了し、契約終了時は原則として、借地人は建物を取り壊して土地を返還する。

(4) 情報収集の実施

貸付けにあたっては、検討段階から市場ニーズの把握や民間のアイデアの収集に努め、より効果的な取組を推進するものとする。

(5) 課題解決への取組

活用が見込める財産のうち、境界確定や実測の未実施、隣接地権者の境界未同意を始めとした課題があるものについては、課題の解消に向けた取組を進めるものとする。

(6) 活用することができない未利用市有地の維持管理

山林や斜面地、三角地といった形状が不整形などであるため、土地利用が図りにくく、活用することができない土地は、本市が維持管理し続けることになることから、引き続き不法投棄や不法占用を防止し、適切な維持管理を行うものとする。

以 上

未利用市有地等の有効活用に関する基本方針フロー図

