



市有財産（土地）運用管理 マスタープラン

概 要 版

平成 27 年 8 月

中津川市

1. 市有財産（土地）運用管理マスタープラン策定の背景

現下の厳しい財政状況と人口減少・少子高齢化が進行する状況を踏まえ、中津川市は財政の健全化を推進するため、平成 26 年度に「財政構造改革」への取り組みを宣言した。

この宣言の中で、積極的に財源を確保するため、市有財産の有効活用などを重点的な取り組み事項として位置付けている。市の保有する未利用土地や市有財産（施設）運用管理マスタープランに基づき解体された公共施設の跡地など、公共的な利用が見込まれない土地は、自主財源の確保を図るため売却や貸付等による利活用を図ることとしている。

2. 市有財産（土地）運用管理マスタープラン策定の目的

市有財産（土地）運用管理マスタープランでは、市有地の状況を把握し、有効活用できそうな土地を洗い出した。未利用土地の売却にあたっては、現地調査から測量、公売といった一連の業務を不動産取引業者へ包括委託することなどを検討し、年間 2,500 万円の売却を目標としている。

3. 市有財産に関する従前の取り組み

市有財産利活用基本方針（平成 21 年度策定）

市民全体の財産である市有財産を適正に管理し、公平かつ公正に利活用を推進するために、市有財産を把握して不要財産の処分を進めるとともに借地の解消を図ることを方針としている。

市有財産（施設）運用管理マスタープラン（平成 25 年度策定）

市有施設の再編と今後の管理について方針を示した。

施設用地については、施設と一体で検討する必要がある。また、統廃合される施設跡地の利活用や民間・地域移譲する施設の敷地の取扱いについて基本的な考え方を示している。

一体利用調査（平成 25 年度実施）

中津川市が管理する土地について公図、航空写真および住宅地図を参照して一体利用が可能な範囲を特定し、利用状況および周辺状況などの調査を行った。標高、道路との接続、用途地域の指定、貸借状況などの各情報項目をデータ化するとともに、将来の利活用を見据えて用地を分類した。

市有財産（土地）運用管理マスタープランでは市有財産利活用基本方針を継承し、一体利用調査の結果を活用して市有地の利活用方針について検討を行う。

4. 市有地・貸借地の現状

4.1. 中津川市が所有する土地

中津川市は現在約 5 万 5 千筆、面積では約 109 ㎢の土地を所有している。

市有地の 15%が行政財産であり、中津川市が直接使用する公用財産の土地は 0.7 ㎢、市民が共同で利用する公共用財産の土地は 15.7 ㎢ある。

市有地の 85%は行政目的での利用が無い普通財産となっているが、普通財産のうち 99%は山林が占めている。

表 1 市有地の総量

財産区分		筆数 (筆)	面積 (千㎡)	評価額 (百万円)
行政財産	公用財産 (庁舎、消防施設等)	1,338	713	3,518
	公共用財産 (学校、公民館等)	49,030	15,671	12,788
普通財産 (内訳)		5,023	92,963	3,682
	宅地	628	306	1,386
	山林	3,035	91,977	1,577
	原野	153	67	0.4
	雑種地	864	480	607
	その他	343	133	112
計		55,391	109,347	19,988

出典：中津川市公有財産管理台帳(平成26年3月31日時点、筆数・面積)

中津川市土地課税台帳(平成26年1月1日時点、評価額)

4.2. 借地と貸付地の状況

市有施設の敷地内に市有地以外の土地がある場合、中津川市から土地所有者に対して借地料を支払っており、借地料の総額は年間 6,500 万円を超える。

また、普通財産の有償貸付による市の収入は年間 4,000 万円ある。

表 2 地域別の借地料

	面積(㎡)	借地料(千円)
中津地区	83,208	14,930
苗木地区	500	44
坂本地区	3,186	1,147
落合地区	1,541	326
阿木地区	18,317	1,101
神坂地区	16,406	220
山口地区	7,284	463
坂下地区	115,147	25,083
川上地区	12,403	81
加子母地区	24,664	3,497
付知地区	81,083	8,009
福岡地区	30,803	9,915
蛭川地区	6,121	341
その他(光ファイバ)	0	325
合計	400,663	65,482

平成27年度契約予定額

表 3 市有地貸付による収入

	収入額(千円)
市有地等貸付収入	36,308
割山貸付収入ほか	3,982
土地貸付収入滞納繰越分	617
合計	40,907

平成26年度決算額

4.3. 市有地売却実績

最近10年間の市有地売却実績を表4に示す。平成17年度から平成21年度は売却件数および金額が比較的多く、平成21年度には一般競争入札も含めて5千万円以上売却している。しかし、その後は売却件数および金額が減少している。

表4 市有地売却実績（平成17～26年度）

	件数	面積	金額	（売却実績のうち入札によるもの）		
				入札件数	入札面積	入札金額
平成17年度	30件	6,235 m ²	41,290 千円	0件		
平成18年度	30件	3,651 m ²	33,636 千円	0件		
平成19年度	26件	6,289 m ²	16,348 千円	0件		
平成20年度	24件	14,168 m ²	21,301 千円	0件		
平成21年度	27件	12,234 m ²	52,470 千円	5件	1,124 m ²	22,685 千円
平成22年度	19件	3,267 m ²	24,157 千円	3件	1,201 m ²	12,355 千円
平成23年度	18件	9,248 m ²	17,545 千円	0件		
平成24年度	21件	8,446 m ²	13,751 千円	0件		
平成25年度	17件	5,867 m ²	16,260 千円	0件		
平成26年度	19件	6,562 m ²	8,468 千円	1件	480 m ²	2,500 千円

5. 市有財産（土地）運用管理マスタープランの基本方針

遊休財産の有効活用、財政負担の削減、市の活性化の視点から以下の基本方針を定める。

市有地としての利活用

第一に市が行政目的での使い道があるか検討を行う。

市有地の情報を市役所内部で共有し、市有地の有効活用につなげる。

未利用地の売却

未利用市有地を売却し、民間で活用することで人口の増加、経済活動の活発化を図る。

現在利用されておらず将来の利用計画も無い土地は、一般競争入札により売却する。入札が不調に終わった物件についても購入希望者の募集を続け、先着順で売却する。

面積が小さく単独での利用が困難な土地は、隣接地の所有者に随意契約で売却する。

長期貸付の推進

未利用市有地の貸付を推進して貸付料収入を増加させるとともに、市有地の有効活用を図る。また、貸付期間を長期間にすることで安定収入を確保し、利用者も長期にわたり計画的に土地を活用できるようにする。

自治会などへの無償貸付地については、認可地縁団体に移行し売却または譲渡することを目指す。

6. 利用分類別の方針

◆ 行政財産（公共施設用地、道路用地など）

行政目的のために市が使用している土地、または市民へ提供している土地であるので、原則として市有地として保持し続ける。

施設の用途廃止により利用がなくなれば、他用途への転用または売却などを検討する。

◆ 普通財産

普通財産には、調査の結果、利活用可能地が 3,294ha ある。現在の利用および将来の利用計画が無いものについては、他用途への転用が困難な不適地を除き、売却を促進する。

面積 50 m²未満の狭小地は単独活用が困難なため隣接地所有者への売却を検討する。

周辺地を含めて一定以上の面積を有する事業化用地は積極的に売却を進める。面積規模や利用状況（地目）で分類して売却候補地リストを作成する。

表 5 利活用可能地の調査結果

利活用可能地	筆数(筆)	面積(千m ²)
50m ² 未満（狭小地）	244	5
500m ² 未満（個人住宅用地等）	1,171	197
500m ² 以上5000m ² 未満（小規模事業用地）	486	711
5000m ² 以上（大規模事業用地）	1,085	32,029
合計	2,986	32,942

7. 市有地売却の手法検討

● 売却業務の包括委託

不動産売買について専門的な知識を持ち需要を把握している民間の不動産業者に市有地の売却に係る諸手続きを包括的に委託することで、売却数の向上および売却手続きの効率化を目指す。

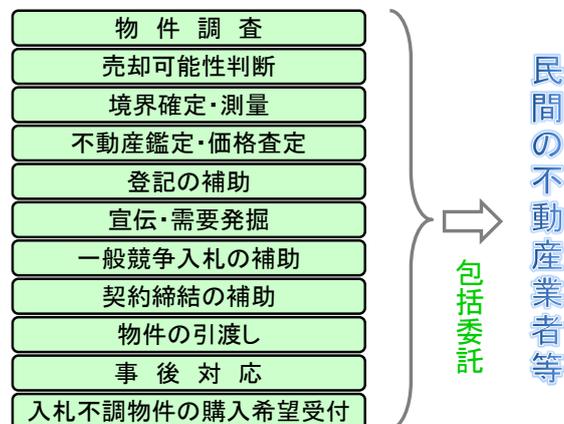


図 1 売却業務の包括委託

● インターネット公有財産売却

インターネット公有財産売却とは、一般競争入札手続きのうち入札参加申込み、入札、開札などでインターネット上のシステムを利用して公有財産を売却する方法である。

多数の参加者がいるネットシステムを利用することで売却情報の周知範囲が広がり、入札者の増加が期待できる。



図 2 インターネット公有財産売却

● 空き家・空き地バンク

未利用不動産の売買情報および賃貸情報を発信する空き家・空き地バンクに市有地を登録し、広く情報を発信する。



図 3 中津川空き家バンク

8. 借地解消に向けた取組み

年間 6,500 万円の借地料の支払いは財政の負担になっているので、次のような取組みで段階的に借地を減らしていく。

- ▶ 敷地が借地の施設は、用途廃止後に建物を解体して土地を所有者へ返却する。
- ▶ 所有者に譲渡の意思がある借地は、購入または未利用市有地との交換による取得を検討する。
- ▶ 施設更新時に借地以外の代替地への移転を検討する。
- ▶ 新規施設は原則として借地に建設しない。他に適当な候補地が無い場合に限り、新規の借地が認められる。

市有財産（土地）運用管理マスタープラン 概要版

発効日：平成27年8月31日

作成：中津川市総務部行政管理課
