

貸付地及び事業残地等の処分事務取扱基準

(平成 12 年 8 月 1 日付 12 川財管第 214 号局長専決)

(目 的)

第 1 条 この基準は、法令その他別に定めがあるもののほか、貸付地及び事業残地等の処分及び管理に係る事務手続きについて定め、事務の円滑な執行を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 貸付地

貸付契約により建物敷地等として使用されてきた土地をいう。

(2) 事業残地

事業の施行における一団の土地の一部を取得した場合で、残された土地が合理的な移転先として困難な画地となり、所有者からの買取請求に基づき取得した土地又は事業計画施行後単独利用困難で、財産管理上不用となった土地をいう。

(3) 事業跡地

① 道路及び水路等が改修等により、機能・形態を喪失し、一般交通及び水利等の用に供する必要がなくなったため、その用途を廃止し、財産管理上不用となった土地（以下「廃道廃水路敷地」という。）をいう。

② 前記①を除き、行政財産として管理していたが、以後の利用計画がない土地をいう。

(処分基準)

第 3 条 川崎市公有地総合調整会議において、処分が確定された土地及び廃道廃水路敷地の処分基準は、次の各号に定めるところによる。

(1) 処分対象地

処分対象地は、前条に規定する土地のうち、境界について争いがなく境界が明確（処分手続き中に境界確定が確実に完了する場合も含む。）である土地をいう。

(2) 処分対象者

処分対象者は、川崎市普通財産の随意契約による譲渡及び貸付けに関する要綱（平成 24 年 5 月 1 日 24 川財運第 198 号）及び事業残地等の最適な活用方策検討基本方針によるものとする。

ただし、本市の事務事業の遂行上必要と認められる場合はこの限りでない。

(3) 処分対象地の価格

① 処分対象地の価格は、不動産鑑定評価書による評価額又は近傍類似の取引価格を考慮して、公共事業における取得事例の価格、公示価格、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づく基準地の標準価格等から川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準（土地評価事務処理要領）等により比準して算定した評価額とする。

なお、評価に当たって、限定価格（隣地と一体利用することによる効用の増を考慮して評価した価格）によるべき場合は、限定価格とする。

② 処分対象地の価格は、前記①により算定した価格を原則とするが、次に掲げる方法により算定することができるものとする。

ア 貸付契約により建物敷地等として使用されてきた土地の価格は、前記①により算定した価格から借地権割合を控除することができるものとする。その割合は、原則として、国税庁の相続税財産評価に関する基本通達に定める地域別の借地権割合とする。

イ 事業跡地のうち廃道廃水路敷地の価格は、廃道廃水路敷地等の評価要領（平成17年11月1日17川建用1第345号）に基づき算定した評価額とすることができるものとする。

（処分に伴う事務手順）

第4条 処分に伴う事務は、次の各号に定めるところによる。

(1) 処分対象地の調査

財産所管課は、貸付地及び事業残地等を把握するため、毎年度処分対象地を調査する。

(2) 処分対象地の選定等

財産所管課は、処分対象地の選定及び買受申請の受領に当たっては、過去の折衝の経緯、貸付相手方等の経営状況又は資産内容等を十分勘案し、効率的かつ効果的な買受ができるよう努めるものとする。

(3) 買受勧奨事務

① 買受希望意向調査等

財産所管課は、定期的に買受希望意向調査等を行い、買受斡旋に努めるものとする。

なお、貸付地及び事業残地等については毎年度、貸付地のうち貸付料の改定期の到来するもの又は増改築等の申請がなされたもの等にあつては、その都度、買受斡旋に努めなければならない。

② 買受勧奨

財産所管課は、相手方と積極的に面談し、市の財政事情を十分説明した上、買受勧奨に努めるものとする。

③ 応接記録の保存等

買受勧奨を行った場合は、今後の管理処分に当たって活用できるよう応接記録を作成し、保存しなければならない。

(4) 処分対象地の審議等

財産所管課は、前記(1)から(3)により処分可能な場合は、川崎市公有地総合調整会議及び川崎市不動産評価委員会の審議を経るものとする。ただし、これらの所掌する事務に該当しない処分対象地については、この限りでない。

(5) 処分事務及び管理換え手続き等

① 建設緑政局所管及びまちづくり局（住宅管理課）所管並びに事業関連の処分対象地

財産所管課は、原則として、交渉から契約事務手続き等に至る全ての処分事務手続きを行うものとする。

② 前記①を除く処分対象地

財産所管課は、原則として、処分の方針決定後に、処分の手続を財政局資産管理部資産運用課に依頼し、譲渡契約締結と同時に管理換えを行うものとする。

(6) 所有権移転登記等

処分事務担当課は、譲渡契約締結後所有権移転登記を行い、財産所管課は速やかに当該土地を引き渡すものとする。

(財産の管理)

第5条 財産の管理等は、次の各号に定めるところによる。

(1) 財産（処分）台帳の整備

財産所管課は、財産を取得した時から処分が確定（引渡し完了）するまでの間、次に掲げる事項を記載した財産（処分）の台帳を作成し、適正に管理しなければならない。

- ① 所在、地番、地目、地積
- ② 取得時の価格及びその経過等
- ③ 位置図及び地積測量図等
- ④ その他留意事項等

(2) 財産の管理

財産所管課は、財産の管理に当たり管理柵の設置及び定期的な除草等を行い、適正な管理に努めるものとする。

(3) 処分対象地の貸付

処分対象地の貸付は、支障のない範囲において、一時的な場合に限り貸し付けることができるものとする。

(委 任)

第6条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、財政局長が定める。

附 則

(施行日)

この基準は、平成12年8月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

(注：フローは省略)