

米沢市法定外公共物の売払い及び交換申請に伴う用途廃止等に関する運用マニュアル

1 法定外公共物の用途廃止の方法の考え方

地番を付さない土地等のうち、国有財産譲与契約により米沢市が管理を行う土地（以下「法定外公共物」という。）は、道路や水路などの公的な機能を有する行政財産としている。

行政財産のうちこれらの管理を行う米沢市（以下「財産管理者」という。）が公的な機能がないと判断したものは用途廃止となり、普通財産として処分の対象となる。

しかし、米沢市全域で事前に普通財産であることの確認は事実上不可能である。また、法定外公共物の多くは極端に細長い形状であり、単独での土地の利用価値は乏しいものである。

そのため、法定外公共物に隣接する土地所有者からの売払申請により、現地を確認して用途廃止と土地の処分を同時に行うことが合理的である。

このことから、法定外公共物の売払契約と同じくして法定外公共物の用途廃止を行うものとする。また、法定外公共物の付替えにおいても、付替え先の土地と法定外公共物の交換契約と同時に用途廃止を行うものとする。

2 用途廃止の基準

次の各号に該当する法定外公共物は用途廃止をすることができる。

- （１）状況の変化により道路や水路などの公共的な施設の機能を失い、将来的にも機能回復する必要がないもの。
- （２）区画形質の変更が行われ、存置させることが不適當又は不必要であるもの。
- （３）水道管、下水道管が埋設されていないなど、公共的利用がないもの。
- （４）用途廃止に係る法定外公共物内にある施設に代わるべき施設（以下、代替施設という。）によって付け替えられ、同等以上の機能が保証されるもの。
- （５）代替施設がある土地（以下、代替施設用地という。）は、地上権や抵当権その他の所有権以外の権利がないことや相続が完了していることなど、米沢市に名義を変更することに支障がないもの。
- （６）隣接する土地の所有者、その土地を管理する土地改良区、水路管理者または町内会などの通常の利用が考えられる利害関係者から法定外公共物の用途廃止の同意が得られたもの。
- （７）その他行政財産として存置する必要がないもの。

3 用途廃止等の手続き

米沢市公有財産の取得、管理及び処分に関する規則（昭和 53 年米沢市規則第 13 号）（以下、処分規則という）第 36 条第 1 項第 6 号に基づく普通財産売払申請及び処分規則第 35 条による財産の交換申請があった場合に、この申請をもって法定外公共物の用途廃止の申請があったものとする。

この場合、財産管理者と申請者の売払い及び交換契約の締結日に、普通財産引継書（処分規則様式第4号）を建設部長から総務部長へ提出する。

なお、代替施設用地と法定外公共物とを交換する場合は、財産の交換申請の前に財産管理者が代替施設を認めたものでなければならない。

また、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為の場合は、その手続きによる。

用途廃止と売払い及び交換の申請を同時に行う場合、必要な添付書類はつぎのとおりとする。

- (1) 位置図
- (2) 申請箇所を示した図面
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）に規定する地図又は地図に準ずる図面
- (4) 現況平面図及び現況写真
- (5) 測量図及び求積図（座標値を用いて土地の境界が確定されているもの）
- (6) 隣接者及び利害関係者からの用途廃止の同意
- (7) 隣接地の登記事項証明書
- (8) 隣接者が土地取得の意思のないことの確認（売払いの場合）
- (9) 隣接者及び利害関係者からの付替えの同意（代替施設がある場合）
- (10) 代替施設の平面図、構造図及び横断図（代替施設がある場合）
- (11) 隣接者が登記事項証明書と異なる場合、その関係性が証明できる書類
- (12) 申請者の住民票（法人の場合は法人登記簿）
- (13) 暴力団排除に関する誓約書
- (14) その他必要と認める書類

4 売払い価格の決定

1 売払いの価格は次の方法で算出する。

(1) 都市計画区域内の用途区域又は宅地及び宅地と同水準の価格を用いる土地

1 m²当たりの売払単価

$$= \text{近傍地の固定資産税路線価} \div 0.7 \times \text{補正率}$$

又は

$$= \text{近傍地の取引実例を基にした価格} \times \text{補正率}$$

(2) その他の土地

1 m²当たりの売払単価

$$= \text{近傍地の固定資産税単価} \times \text{財産評価基準評価倍率} \times \text{補正率}$$

又は

$$= \text{近傍地の取引実例を基にした価格} \times \text{補正率}$$

2 評価額の算定に固定資産税路線価を採用している理由等について

(1) 国有財産評価基準について（令和元年9月24日付財理第3227号）に

においては相続税路線価を採用しているが、本市では固定資産税路線価を採用している。その理由として、固定資産税路線価は細部の路線についても価格が設定されていることや、毎年時点修正を実施しており当該年度の適正な時価に近い価格であることが挙げられる。なお、相続税路線価の価格水準は、地価公示価格（実勢価格）の8割程度を目標としている。

- (2) 固定資産税の路線価は、固定資産評価基準（平成30年7月2日総務省告示第229号）により街路ごとに付設されるものであり、平成6年以降の価格水準は地価公示価格（実勢価格）の7割程度を目標としている。

3 補正率及び財産評価基準評価倍率はつぎのとおりとする。

- (1) 補正率は国有財産評価基準について（令和元年9月24日財理第3227号）を参考とし、単独利用が見込めない需給関係による補正は50%、私道敷地は10%、高压線下及び地下埋設は30%（ただし、登記記録に地上権又は地役権の設定をする場合に限る。）、崖地45度以上は5%、崖地30度以上45度未満は20%、崖地15度以上30度未満は40%とする。
- (2) 財産評価基準評価倍率は財産評価基本通達（昭和39年4月25日直資56、直審（資）17国税庁長官通達）の規定による評価倍率表による。

4 固定資産税による価格が取引価格と乖離していると判断した場合、近傍地の取引実例を基にした価格により算出する。なお、近傍地の範囲は土地の固定資産税による状類区分による。

5 申請者から不動産鑑定士による当該年度の鑑定書の提出があった場合は、その価格を優先とする。また、特別な事情のある場合は個別に検討する。

6 価格の有効期限は、売払価格の決定通知の日から6カ月とする。

5 代替施設の基準

代替施設用地と法定外公共物との交換申請は、次の全ての要件を備える場合に行うことができる。

- (1) 財産管理者の指導で整備した代替施設であること。又は既存の代替施設で、その機能に支障がないことを財産管理者が認めたもの
- (2) 法定外公共物の機能が今後も必要とされ、代替とすることが適当であるもの
- (3) 代替施設が次のいずれにも該当し、市が寄附受納することができるもの
- ア 代替施設が従前の施設と比較して、機能及び財産価値が同等以上であると認められるもの
 - イ 申請財産と一体利用しようとする土地に隣接する道路や水路などの法定外公共物に円滑に接続され、利便の向上に繋がるもの
 - ウ 代替施設の設置により、公衆に利便をもたらすもの