

未利用等土地の適正化ガイドライン

令和5年3月

横浜市財政局

目 次

第1章 ガイドライン策定の趣旨

- 1 ガイドラインの位置付け 1
- 2 適正化計画の作成 1
- 3 適正化の基本的な考え方 4

第2章 適正化計画の作成手順とサイクル

- 1 現状の把握 6
- 2 適正化計画の作成 11
- 3 更新・見直し 13
- 4 ファシリティマネジメント推進室との調整、ファシリティマネジメント推進会議..... 14

第1章 ガイドライン策定の趣旨

1 ガイドラインの位置付け

「横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョン」（以下、「財政ビジョン」）では「財政運営の基本方針」のひとつに「資産経営」を示し、「都市経営としての資産の総合的なマネジメント（ファシリティマネジメント）の推進」を掲げ、本市が保有する土地、建物等の資産を経営資源として総合的にとらえ、「資産の戦略的利活用による価値の最大化」と「公共施設が提供する機能・サービスの持続的な維持・向上」の2つの視点から保有の在り方・維持管理・利活用を最適化することとしています。

本市資産の利活用の基本的な考え方を示すものとして、「横浜市資産活用基本方針」（以下、「資産活用基本方針」）を平成21年度に策定していますが、財政ビジョンを踏まえ、「資産の戦略的利活用による価値の最大化」の取組みを確実かつ力強く推進するため、令和4年度に改定しました。

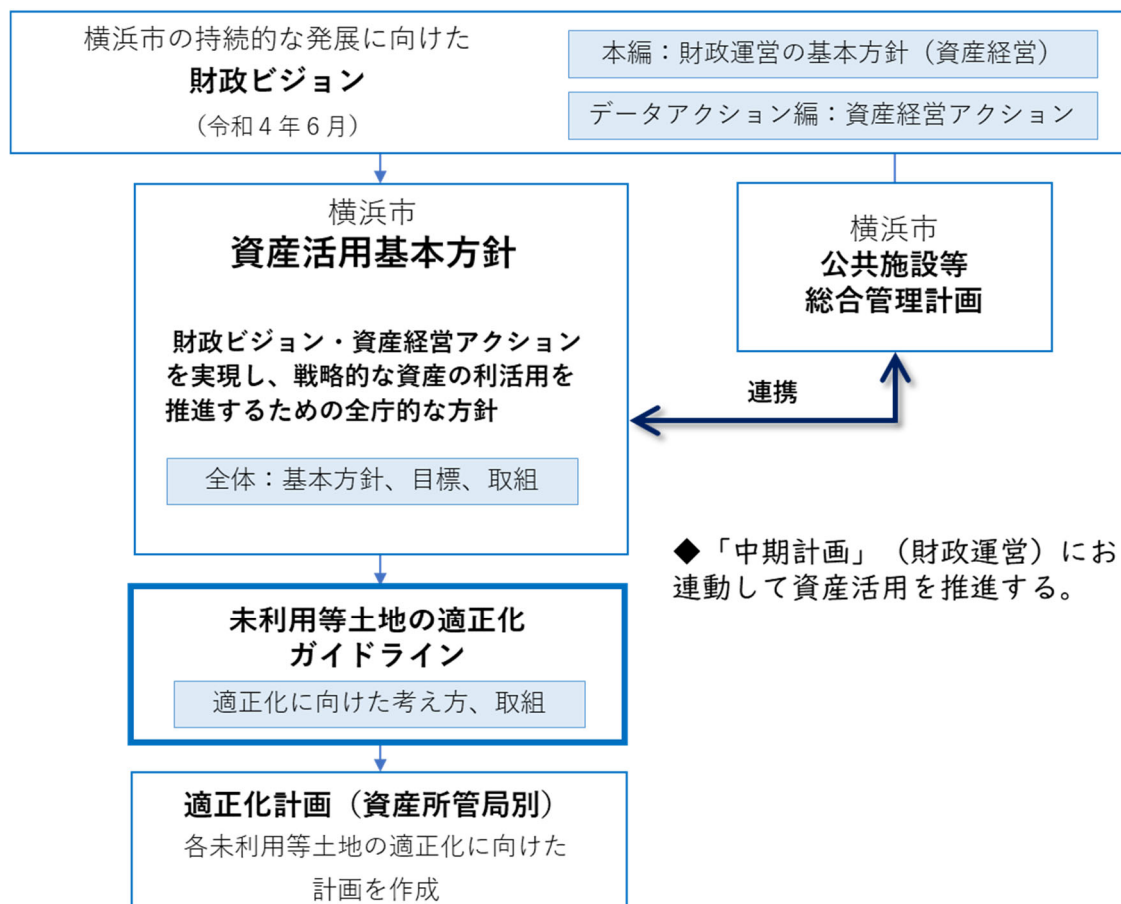
本ガイドラインは、資産活用基本方針の改定に併せて、財政ビジョンの目標である「未利用等土地の適正化目標」の実現に向けた庁内向けの手引きとして示すものです。

2 適正化計画の作成

本市が保有する資産について、市民から負託された貴重な財産として、その価値が最大限発揮されるよう、戦略的な利活用を通じた適正化（資産の特性に応じて役割・位置づけを明確にした上で、市民の理解を得ながら、価値が最大化されるよう利活用（売却・貸付含む）すること）を推進する必要があります。

事業の見直しや用途廃止、事業開始時期の未定等が要因で、未利用・暫定利用等となっている土地（「未利用等土地」といいます。）について、取得や利用の経緯、地域の状況等を踏まえつつ、社会の変化に対応して、これまでにない柔軟な発想や公民連携推進の視点を持ち、地域の魅力向上や地域課題の解決といった新しい価値の創出、財源確保等へと着実につなげていくために、資産所管局（事業予定がある土地にあっては事業所管局、以下同様）ごとに未利用等土地の適正化に向けた計画を作成します。計画の作成にあたっては本ガイドラインを参考にしてください。

【参考】 財政ビジョン、資産活用基本方針等と適正化ガイドラインの関連図



～未利用等土地について～

定義（財政ビジョンより）

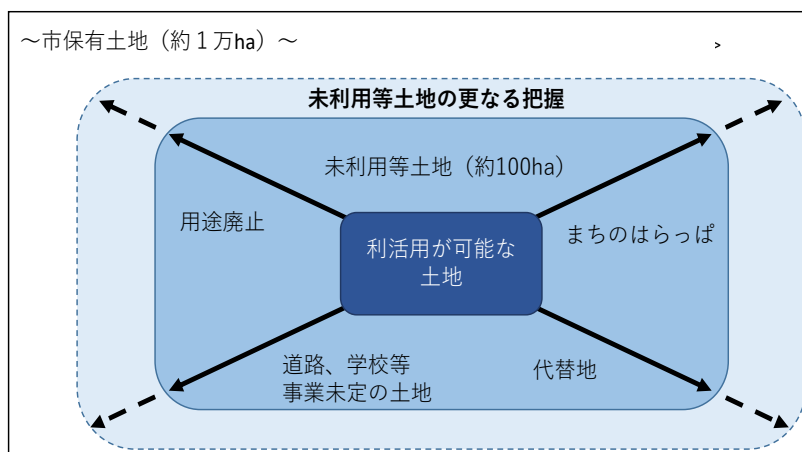
本市が保有する土地の中で、事業の見直しや用途廃止、事業開始時期の未定等が要因で未利用・暫定利用等となっている土地

面積

約 100ha（令和 3 年度末時点）

※保有資産全体について、継続的に棚卸し（13 ページ）を行い、事業の中止や用途の転換・廃止等により、新たに未利用・暫定利用等となった土地を新たに未利用等土地に加え、適正化の対象とします。

【参考】棚卸しのイメージ

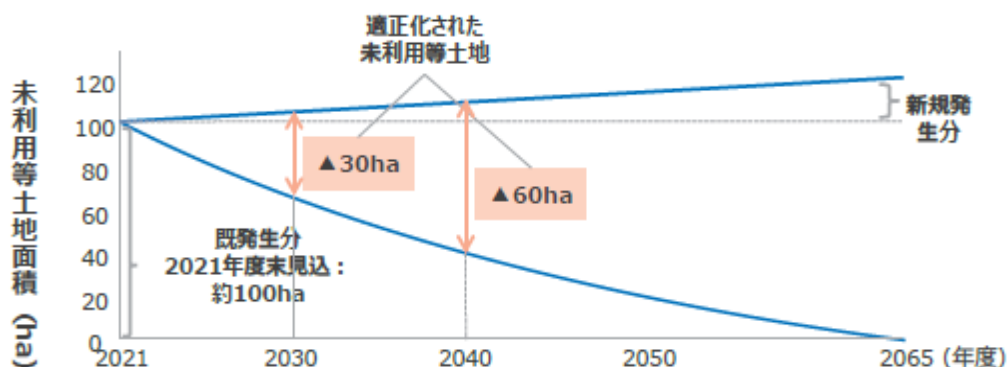


適正化目標（財政ビジョンより）

基準時点における未利用等土地（約100ha）と、基準時点以降に新たに生じる未利用等土地の総面積のうち、

- ・ 2030年度までに30haを適正化
- ・ 2040年度までに60haを適正化 ※基準時点：2021年（令和3年）度末

【参考】未利用等土地の適正化に向けたイメージ



3 適正化の基本的な考え方

(1) 適正化にあたっての基本姿勢、視点(資産活用基本方針8、9ページ参照)

資産活用本方針で示した基本姿勢、視点を踏まえて、取組を進めます。

基本姿勢

- ◇ 既存の計画や現在の利用を前提とせず、価値の最大化に向けて、全庁的な視点で丁寧に見直す
- ◇ 地域のニーズを的確に把握し、その実現に向けて、より柔軟な発想で資産を有効活用する

視点

- ◇ 量の視点:土地の新規取得を抑制するとともに、利用見込みのない土地を売却するなど、総量を適正に管理していく
- ◇ 質の視点:時代の変化に対応し、市民のニーズに応じていくため、現状の利用等が適切なものであるかを絶えず確認し、その価値を最大化していく

(2) 適正化のポイント

ア 土地を取り巻く経緯や地域課題の把握

土地の取得の経緯や利用の経過、都市計画法や建築基準法等の要件、土地を取り巻く地域ニーズや課題などをしっかりと把握します。

イ データに基づく事業化や現況利用の見極め

当初の取得目的や事業計画を見直しせず、漫然と土地を持ち続けてきたこれまでの状況から、データ等に基づき、事業の縮小や中止、用途の転換、現況利用の転換等の検討を積極的に行います。

また、事業化までに時間を要する土地は、公募貸付等による財源化を検討します。

ウ 市民・事業者との情報の共有・オープンデータ化

市民や事業者等の多様な主体と資産情報を共有し、柔軟な発想で多様な政策課題・地域課題の解決や財源化につなげていくことが、これからの資産活用に求められます。そうした考え方に立ち、未利用等土地については、市ウェブサイト等で積極的に情報を公開・発信していくことを基本とします。

エ 懸案課題の区局横断的な検討

資産所管局の既存の事業や枠組みの中だけでは検討が進まない土地や、用途廃止施設、郊外部を中心とした大規模な資産等については、全庁的な検討の枠組みの中で適正化を進めていくことが求められています。

こうした土地に係る全庁的な課題についてはファシリティマネジメントの推進体制の中で、区局横断的な検討を進めていきます。

～区局のFM推進体制～

区局統括本部に設置される、「ファシリティマネージャー」を中心に、資産所管局ごとの適正化に向けた計画作成をはじめとするPDCAサイクルを着実に進めます。

ファシリティマネージャーの元で開催される区局ファシリティマネージャー会議等の場を活用して、組織的に適正化に向けた課題を共有しつつ、取組を進めてください。

第2章 適正化計画の作成手順とサイクル

継続的に実施する棚卸し（13 ページ）により新たに抽出された土地を含めた未利用等土地が適正化計画の作成対象となります。作成は以下の手順で進めます。

計画の作成は、財政ビジョンにおいて、令和6年度までに行うものとしています。令和5年度、令和6年度の2年間で、令和5年度末時点で保有する全ての未利用等土地について計画を作成する必要があります。

1 現状の把握

（1）土地の基礎情報

まずは、未利用等土地についての情報を整理するところから始めます。把握しておくべき情報は以下のとおりです。

- ・面積、用途地域、接道条件、正面路線価、最寄り駅からのアクセス
- ・取得から現在までの経緯
- ・現在の利用状況
- ・収支状況（貸付等による収入と保有コスト）
- ・庁内外からの要望（草刈り等の管理に関する要望も含む）
- ・地域課題

いずれの項目も土地を管理する上で、基礎的な情報となります。

現在の利用状況として、例えば、地元開放している土地について、利用者数や頻度など、調査可能な範囲で、定量的な把握に努めるほか、収支状況として、年間での収入や経常的に発生する経費（草刈りなど）を各土地単位で換算してください。

地域が抱える課題については、資産所管局で把握している情報に加え、財政局においても必要に応じ、各区局統括本部へのヒアリングや照会等を行う予定です。

(2) 適正化における土地の区分

(1) で把握した情報等をもとに、それぞれの土地を「売却・貸付等活用検討土地」、「多角的な視点からの更なる有効活用検討土地」、「事業予定地」のいずれかに区分します。

区分にあたっては、既存の計画や現在の利用状況で判断するのではなく、(1) で把握している情報をもとに、市場性や継続保有することの採算、事業の実現性等を考慮し、各土地のあるべき姿で判断を行います。

各区分の目指す方向と事例は以下のとおりです。

ア 売却・貸付等活用検討土地

売却・貸付等活用検討土地	売却や定期借地等の活用を優先して検討していく土地※
	・市内部において売却や定期借地等により処分する方針が決定しているもの又は市内部の会議等において処分することを検討する方針がすでに決定しているもの
	・埋立地、土地区画整理事業による保留地、外郭団体等からの引継ぎ土地など、処分する方針が決定しているもの
	・資産活用推進会議等において活用方針を策定し、すでに処分検討地として位置づけられているもの
	・公共事業用代替地として保有しているもの
	・活用見込みがなく当該地の有効活用や歳入確保に資するための処分をすることが適当と判断されるもの
	・土地の形状及び面積から、活用が困難又は非効率なため処分をすることが適当と判断されるもの
	・条件を付した処分等、多様な公民連携の手法により、地域課題の解決と財源化を検討していくことを最優先に判断されるもの

※ 廃校等の用途廃止施設については、具体的な公共公益的な用途での活用が見込まれているものを除き、この区分に含め、下記の「用途廃止施設等に関する基本原則」に基づき適正化計画を作成するとともに、「用途廃止施設の活用・処分運用ガイドライン」に沿って、具体的な検討を進めます。

用途廃止施設等に関する基本原則

用途廃止施設の活用・処分については、資産の有効活用の視点から、全市的な考え方に基づいて総合的に対応する必要があります。

- ・用途廃止する土地・建物は、これまでの役割を終えたものであり、白紙に戻して、最適な後利用計画を検討します。検討に当たっては、地域が抱える課題やニーズを把握するとともに民間企業・団体等による活用可能性や活用手法の調査など、資産の特性に応じた多角的な視点で検証を行います。

なお、地域課題やニーズの把握については、当該資産が所在する区役所とも連携しながら行います。

- ・土地・建物の活用・処分計画案の作成に当たっては、土地・建物を本市の事業で使い切るという発想ではなく、施設整備の緊急性、必要性等について精査し、必要最小限の整備にとどめることを前提として、基本的に、次の①②③を同時に比較検討します。

①中期計画等に基づく公共施設・市民利用施設の整備

②民間企業・団体等と連携した資産の有効活用

地域が抱える課題等を踏まえ、高齢社会に対応する福祉・医療施設、待機児童対策としての保育所、地域の活動拠点など、地域の課題解決や活性化にもつながる施設や機能を民間企業・団体等の活力によって整備するため、あらかじめ民間事業者との対話を行った上で、公募による売却等を行います。

③地域のまちづくりや地球環境などに配慮した財産処分

地域の理解を得た上で、地区計画やまちづくり協定など地域のまちづくりと整合した建物用途・高さ・空地の確保等に加えて、省エネルギー、緑化などの地球環境への配慮、地域の防犯・防災対策への貢献などを条件に付して、住宅や業務施設用地等として売却等を行います。

※「用途廃止施設の活用・処分運用ガイドライン」は別添資料参照

イ 多角的な視点からの更なる有効活用検討土地

多角的な視点からの更なる有効活用検討土地	保有コストの軽減、活用の可能性等を情報のオープン化を図りながら多角的・継続的に適正化の検討をしていく土地
・長期的、又はまちづくりの観点から将来の活用に備え、継続保有する中で適正化を進めていくことが適当と判断されるもの	
・特定の事業又は施設の用に供する用地として活用予定のない、または未定であるが、当該土地を含む周辺エリアの発展動向、開発計画、公共建築物の建替えや再編整備等の状況を勘案し、長期的な観点で将来の活用等に備えるため、保有を継続することが適当と判断されるもの	
・土地の取得や保有の経過や形状、法規制等から行政内部の検討の中では処分困難又は非効率なため継続保有することが適当と判断されるもの	
・公正な利用及び適正な管理の元で地域利用が継続しており、土地取得や保有の経過の中で、地域の十分な理解のもと、適正化の検討が必要なもの	

ウ 事業予定地

事業予定地	事業化(用途の転換を含む)、事業時期等の見極めを行うとともに、その間の活用を検討していく土地
	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)の適用を受ける補助金の交付を受け取得したもの ・当該土地に係る施設、用途、事業等について、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく都市計画決定を受けているもの ・公共公益的な事業または施設の用に供する用地としての活用を優先して検討するもので、比較的早期に用途を転換した活用が可能なもの

- 事業が開始されないまま長期保有となっている土地については、令和12年(2030)年度、令和22(2040)年度までの事業実施の有無、当該事業に関する都市計画の見直しの可能性、事業開始時期等の見極めを行ってください。
- 事業の検討にあたっては、“あるから使う”ではなく、その必要性や効率性等を十分に検討し、周辺施設の建替えや集約の可能性等、「横浜市公共施設等総合管理計画」も踏まえ総合的に検討するものとします。

(3) 進捗分類による判定

適正化の取組状況を進捗分類により判定します。判定基準は(2)の区分ごとに異なります。各区分の進捗分類は以下のとおりです。

財政ビジョンや中期計画で掲げている適正化目標は、進捗4以上である土地の面積で算出します。

ア 売却・貸付等活用検討土地

分類	判定基準
進捗5	売却や貸付等の活用により、財源化や地域課題の解決に資する利活用が図られている土地 利用困難地又は長期貸付地の払下げで、処分契約済の土地
進捗4	売却や貸付等の活用の方針決定がされた土地(地元の下承が得られた土地)
進捗3	売却や貸付等の活用に向けて、庁内の検討及び地元との合意形成を図っている土地
進捗2	土地の情報が一定程度整理され、庁内で共有されるとともに、市ウェブサイトへの土地情報の掲載等、民間活用に向けた情報発信の取組を行っている土地
進捗1	地域開放、はらっぱや菜園等、地元や一部関係者が暫定利用をしている土地、適正化に向けた検討が十分にされていない状態の土地
進捗0	未利用のまま適正化に向けた検討がされていない土地

イ 多角的な視点からの更なる有効活用検討土地

分類	判定基準
進捗 5	保有コストの軽減や財源化と地域課題の解決に資する協働・共創型の土地利用がなされている土地
進捗 4	保有コストの軽減や財源化と地域課題の解決に資する協働・共創型の土地利用の方針決定がされた土地
進捗 3	保有コストの軽減や財源化と地域課題の解決に資する具体的な案をベースに、庁内及び地元との間で、一步進んだ土地利用の検討を始めている土地
進捗 2	土地の情報が一定程度整理され、庁内で共有されるとともに、市ウェブサイトへの土地情報の掲載等、多様な活用に向けた情報発信の取組を行っている土地
進捗 1	地域開放、はらっぱや菜園等、地元や一部関係者が暫定利用をしている土地、適正化に向けた検討が十分にされていない状態の土地
進捗 0	未利用のまま適正化に向けた検討がされていない土地

ウ 事業予定地

分類	判定基準
進捗 5	事業化（取得目的での事業及び用途を転換した事業）されている土地
進捗 4	事業化（取得目的での事業及び用途を転換した事業）の方針決定がされ事業時期が確定した土地
進捗 3	事業化（取得目的での事業及び用途を転換した事業）の（見極め）時期が明確となり、その間の長期の貸付等の活用を図っている土地
進捗 2	土地の情報が一定程度整理され、庁内で共有されるとともに、市ウェブサイトでの一時貸付等の民間活用に向けた情報発信の取組を行っている土地
進捗 1	地域開放、はらっぱや菜園等、地元や一部関係者が暫定利用をしている土地、適正化に向けた検討が十分にされていない状態の土地
進捗 0	未利用のまま適正化に向けた検討がされていない土地

(4) 課題の整理

適正化（進捗 4 以上）に向けて何が課題となっているのかを洗い出します。

各土地により課題は様々ですが、代表的なものとしては、①地域・関係者との調整に時間を要する、②事業の内容や時期が定まらない、③法令上の制限などが挙げられます。

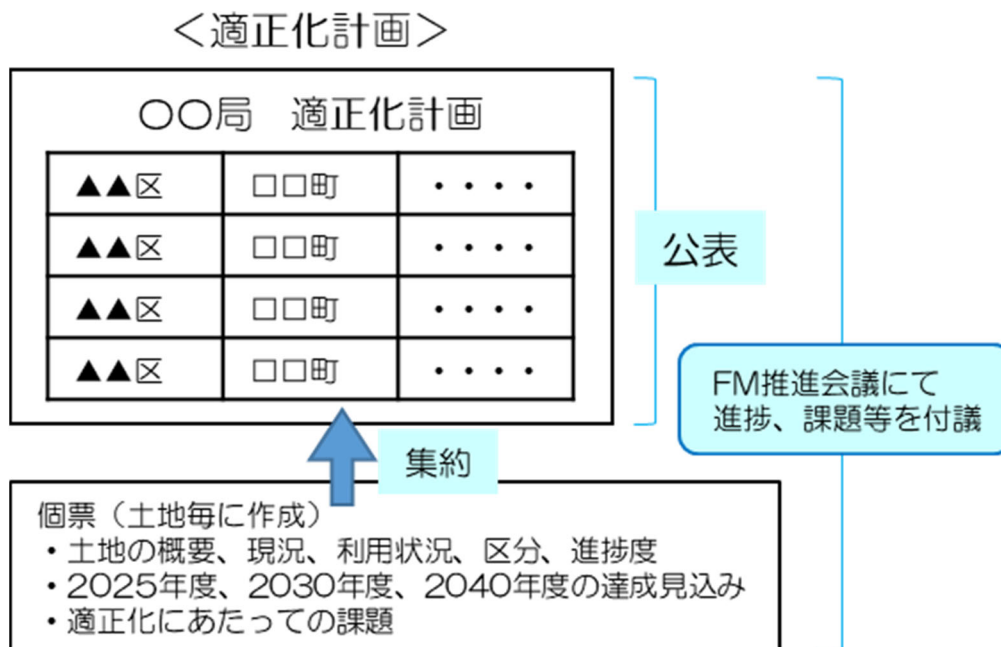
その他、庁内外のニーズの未把握等も考えられますが、適正化を進めるあたり課題となるものを洗い出し、これまでの対応状況を整理したうえで、今後の対策や解決時期について検討します。併せて、課題解決のために財政局へ要望したい事項があれば整理してください。

（具体例：困難案件の相談、公民連携の方法など）

2 適正化計画の作成

ここまで整理・検討してきた内容を適正化計画に落とし込みます。

作成する資料は「未利用等土地の現況調査票兼報告書（Excel）」と「個票」です。個票については、進捗0～3の土地について作成の対象としていますが、進捗4以上のものについても作成が必要となる場合があります。様式は別途示します。



それぞれの入力項目は以下のとおりです。

(1) 未利用等土地の現況調査票兼報告書

報告書には棚卸し等で報告された情報が反映されています。入力項目は次の①～⑫となります。

口座名称	...	適正化計画における区分	現時点での進捗
旧〇〇〇跡地	...	① 売却・貸付等活用検討土地	② 進捗 2

- ① 適正化計画における区分：(2) の3区分から選択
- ② 現時点での進捗：(3) の進捗0～5を選択

2025 年度末の 進捗見込	2025 年度末の 状況見込	2023 年度の動き	2024 年度の動き
③ 進捗 4	④ ○○○○○○○	⑤ △△△△△△	⑥ □□□□□□

- ③ R 7 (2025) 年度末の進捗：進捗 0～5 を選択
- ④ R 7 (2025) 年度末の状況：具体的な状況（＝③とした理由）を入力（自由記入）
- ⑤ R 5 (2023) 年度の動き：③で選択した進捗に向けた行動予定（自由記入）
- ⑥ R 6 (2024) 年度の動き：③で選択した進捗に向けた行動予定（自由記入）

2030 年度末の 進捗見込	2030 年度末の 状況見込	2040 年度末の 進捗見込	2040 年度末の 状況見込
⑦ 進捗 5	⑧ ××××××	⑨ 進捗 5	⑩ ××××××

- ⑦ R 12(2030) 年度末の進捗：進捗 0～5 を選択
- ⑧ R 12(2030) 年度末の状況：具体的な状況（＝⑦を判定した理由）を入力（自由記入）
- ⑨ R 22(2040) 年度末の進捗：進捗 0～5 を選択
- ⑩ R 22(2040) 年度末の状況：具体的な状況（＝⑨を判定した理由）を入力（自由記入）

適正化にかかる 課題や留意事項	財政局に求める支援等 (活用に係る経費の予算化等)
⑪ ○○○○○○○	⑫ △△△△△△

- ⑪ 適正化にかかる課題や留意事項：(4) で整理した課題を入力（自由記入）
- ⑫ 財政局に求める支援等：(4) で整理した課題を入力（自由記入）

(2) 個票

(1) で整理した基礎的な情報を計画の様式に入力します。

作成された計画は、FM 推進会議 (14 ページ) を経て、本市ウェブサイトにて公表します。

3 更新・見直し

作成された計画については、年度ごとに振り返りを行い、必要な更新・見直しを行います。

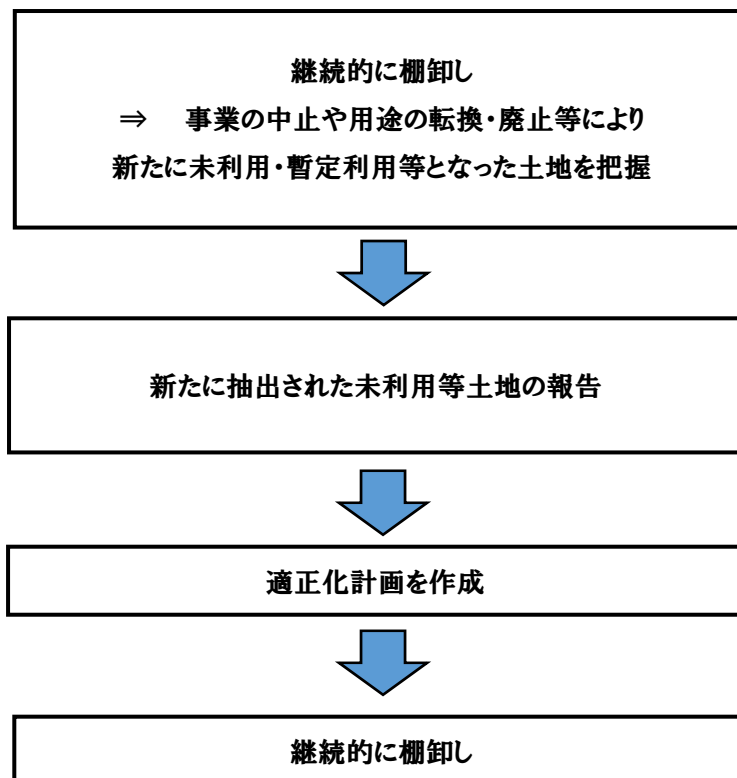
(1) 取組等の反映

前年度の取組結果を踏まえ、進捗分類による判定を改めて行うほか、個票の情報等の更新を行います。また、事業計画や社会情勢の変化等により見直しが必要となった場合は、適正化における3つの土地の区分の変更も含め、計画に反映します。

(2) 棚卸し

継続的に棚卸しを行い、事業の中止や用途の転換・廃止等により、新たに未利用・暫定利用等となった土地を加えます。棚卸しにあたっては、「データに基づく事業化や現況利用の見極め」(4ページ)を意識し、保有土地全体の見直しを行ってください。新たに抽出された未利用等土地は、原則として、毎年5月頃に報告を行い、その後、新たに適正化計画を作成します。

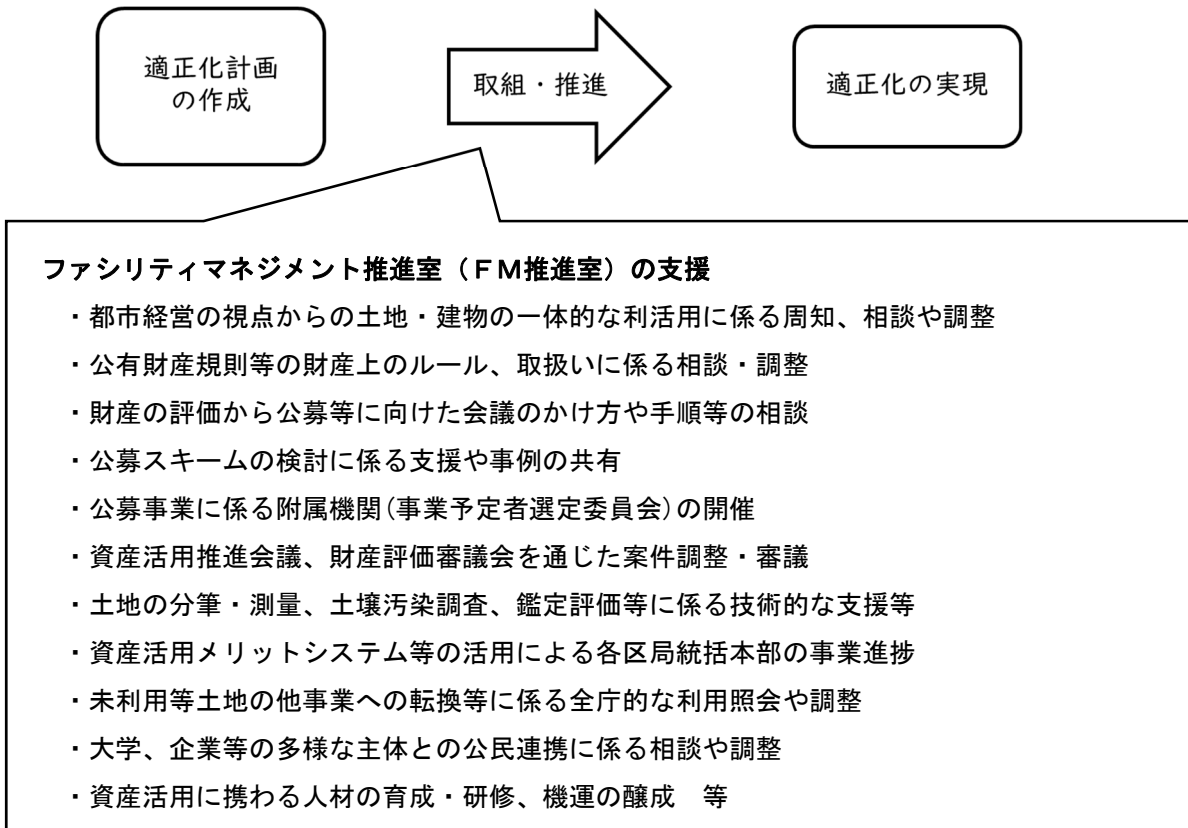
なお、年度途中で生じた未利用等土地のうち、同年度中に適正化の取組に進展があるものについては、個別に計画の作成が必要となる場合があります。



4 ファシリティマネジメント推進室との調整、ファシリティマネジメント推進会議

(1) ファシリティマネジメント推進室

適正化計画の作成にあたっては財政局ファシリティマネジメント推進室（FM推進室）がサポートを行います。不明点や判断に迷う場合等の相談を受け付けるほか、地域ニーズの把握等においても支援を行っていきます。また、実際に取組を進めるうえで課題となっている事項についても共有し、解決に向けた検討を進めていきます。



(2) ファシリティマネジメント推進会議

適正化計画については、FM推進室の確認を経て、ファシリティマネジメント推進会議（FM推進会議）へ定期的に報告します。FM推進会議から意見等があった場合には、適正化計画の修正・見直しを資産所管局と調整します。

【参考】FM推進会議

