

議案第71号

財産の処分について

(旧じん芥処理場用地)

令和7年3月14日
環境部環境施設課

概要

所在地等

所在地	大津市和邇高城字青市5 6 2 番ほか 1 3 筆		
面 積	2 6 , 3 2 2 . 7 9 平方メートル	地 目	原野、山林

処分価格及び相手方

価格	6 5 , 1 0 0 , 0 0 0 円	相手方	株式会社 山崎砂利商店
----	-----------------------	-----	-------------

取得時期・目的

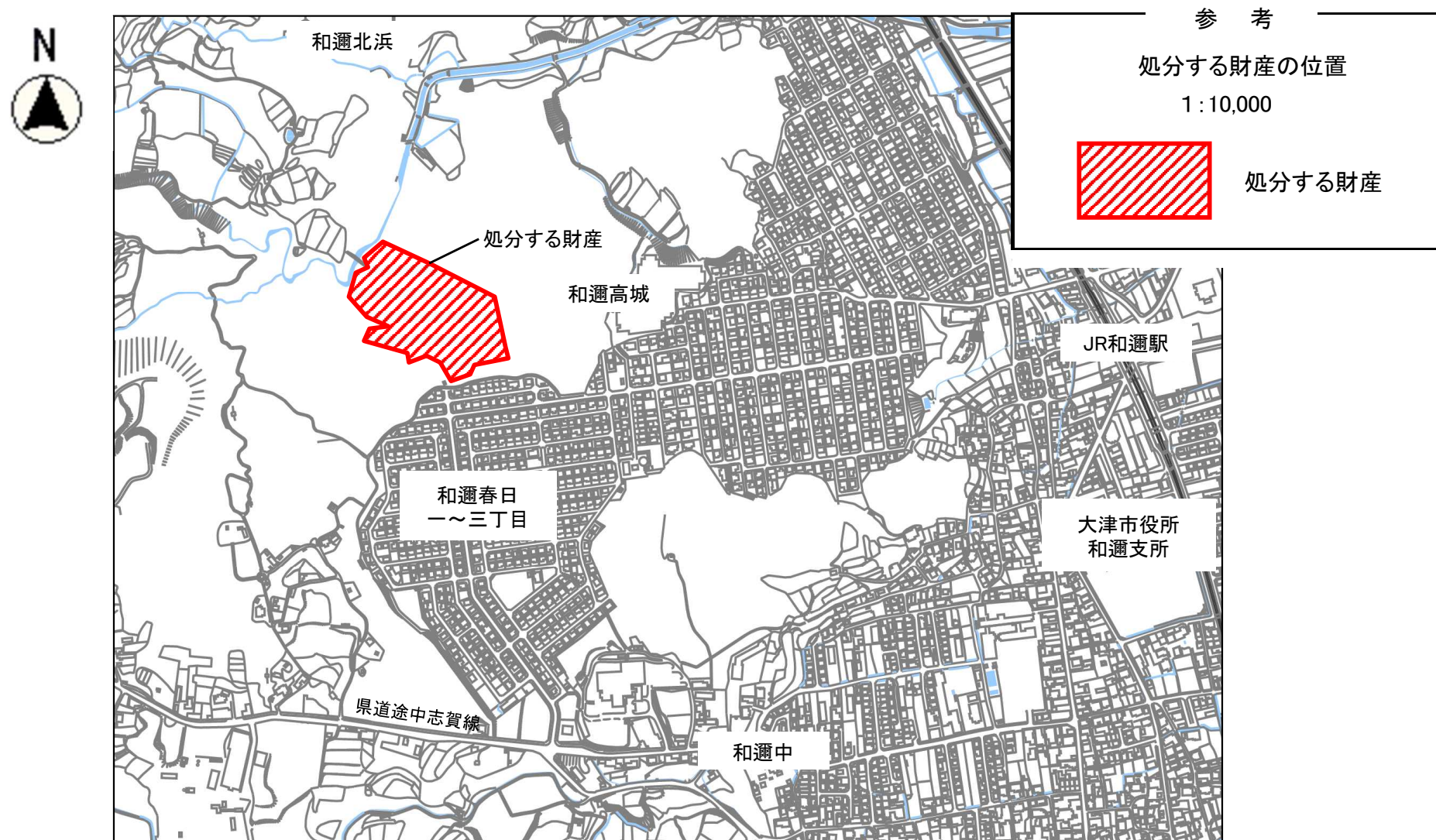
昭和48年～昭和51年及び昭和52年（土地開発基金）において旧志賀町が「じん芥処理場用地」とするために取得。

取得後の経過

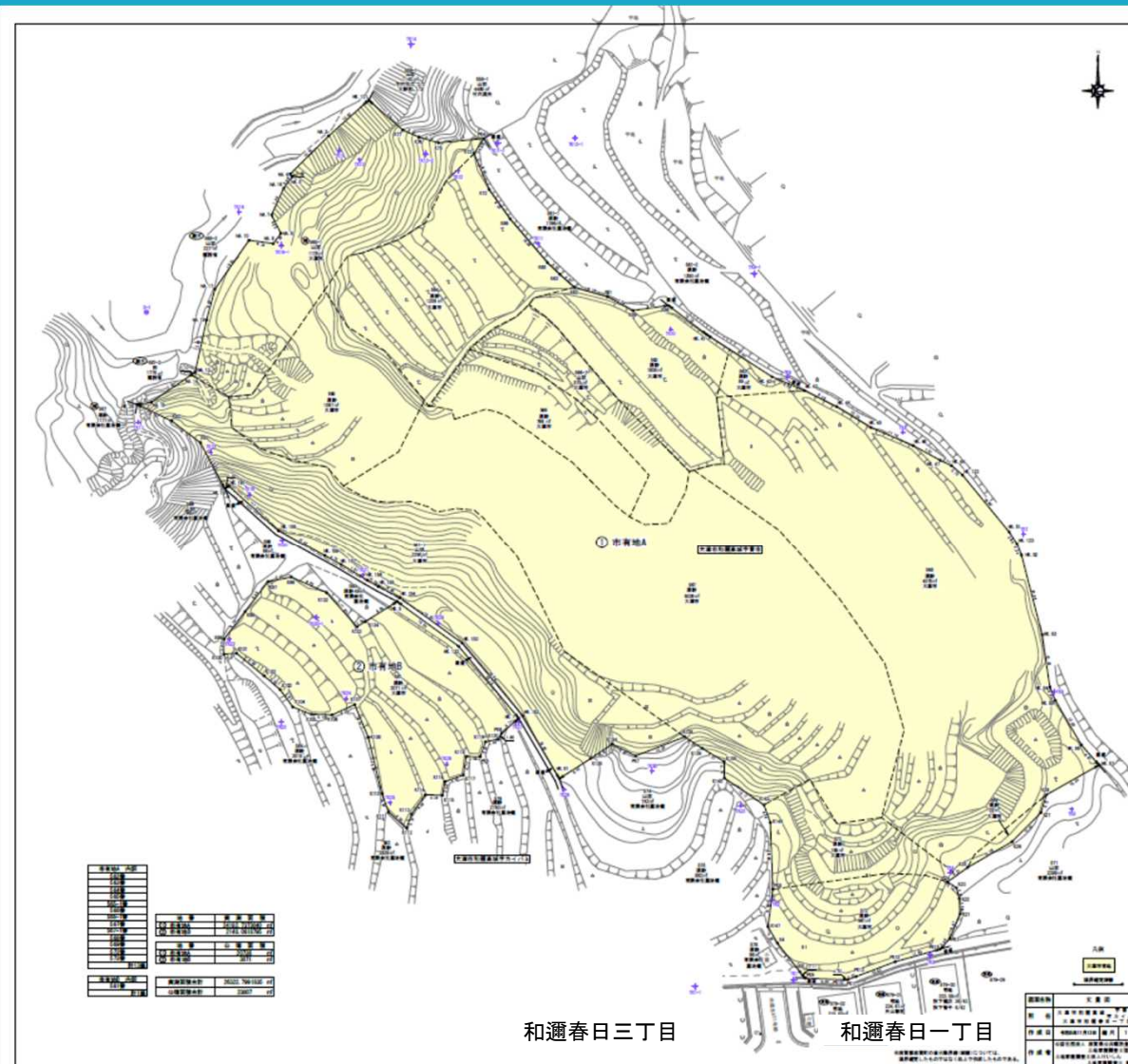
平成元年、大津市・志賀町行政事務組合クリーンセンターの整備に伴い、町単独の施設整備は不要となった。

平成25年度「次期北部廃棄物最終処分場基本構想」の策定において、北部地域における候補地の1つとして検討の対象に加えた。

位置図



現況図



土地売買仮契約までの経緯

年月日	内容
令和5年5月17日	大津市未利用地等利活用検討委員会に付議（公募型プロポーザル方式による選定について確認）
11月13日	大津市不動産評価委員会に付議
12月12日	大津市保有地（和邇高城地先）の売却に係るプロポーザル審査委員会を設置（要綱）
12月22日	第1回大津市保有地（和邇高城地先）の売却に係るプロポーザル審査委員会開催（業者選定スケジュールなどについて）
12月27日	昭和52年度取得地（土地開発基金保有財産）の引き取り
令和6年1月26日	公募型プロポーザル方式による大津市保有地の売却の相手方選定実施公告
3月27日	第2回大津市保有地（和邇高城地先）の売却に係るプロポーザル審査委員会開催（応募者1件）（審査、（株）山崎砂利商店を優先交渉権者候補者に選定）
4月12日	優先交渉権者と「大津市保有地（和邇高城地先）の売却に係る土地売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」を締結（4月11日覚書締結に係る保証金納付）（優先交渉権者決定通知日から、向こう6か月以内に事業内容の確定等を行うことなどを規定）
10月 3日	上記覚書の修正に関する覚書締結（事業内容の確定等の期限（3か月）延長）（令和6年10月8日から令和7年1月8日に修正）
12月 6日	優先交渉権者より「大津市保有地（和邇高城地先）の売却に係る事業提案書」提出
12月26日	土地売買仮契約締結

適正な財産処分のため 留意したこと①

周辺環境と住民生活との調和を図ること

財産の特性	● 市街化調整区域 ● 公道未接道の無道路地、未整備な傾斜地 ● 約26,000平方メートルという広大な土地
周辺地域の状況	● 産業廃棄物処理施設等に対する不安感 ● 地域に有益な利活用を期待する意見 ● 隣接する住民等、生活環境に対する必要な配慮

【目指したこと】

- 市場流通性が高いとはいえない土地に新たな価値を見出すこと
- 周辺との調和に配慮した利活用を図ること
- 期間を設けて、**継続的に提案事業の内容や実現可能性、事業の進捗や活動内容を評価できる仕組み**を作ること
- 事業活動の状況に応じて、**契約の効果を停止することができること**
- 契約内容に違反した場合、**買い戻すことができること**

適正な財産処分のために 留意したこと②

法律の専門家の助言を得ながら、適正な 処分手続きについて検討

売却方法	メリット	デメリット
一般競争入札	・ 広く公募することで公平性の確保	・ 価格重視の選定 ・ 使途に対する制限が難しい
随意契約（※1） （その他の随意契約）	・ 限定価格（※2）による売却 ・ 使途の制限を中心とした売却条件を提示しながら交渉が可能	・ 処分先の選定における合理的な理由が必要となる
公募型プロポーザル方式 （随意契約）	・ 広く公募することで公平性の確保 ・ 限定価格（※2）による売却 ・ 使途の制限を中心とした売却条件を提示しながら交渉が可能	

※1・・・財産を賃借する者や単独利活用困難地を隣接土地所有者に売り払うこと

※2・・・隣接地所有者に売却するなど市場が限定される場合の売払価格（市場価格の1. 3倍程度）

公募型プロポーザル方式を選択

公募型プロポーザル実施 要領の特徴

産業廃棄物処理事業の禁止

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に定める「廃棄物」の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理に関する事業実施を禁止

周辺地域の生活環境に配慮した提案の募集

- ・ 周辺的生活道路における安全対策
- ・ 事業実施による地元貢献（事業完了後も含む）
- ・ 周辺の景観への配慮及び騒音や振動対策など

優先交渉権者と覚書を締結し契約交渉期間を設定

公募型プロポーザルにより優先交渉権者を選定した後、**覚書を締結**。優先交渉権者は、その決定通知日から6か月以内に関係法令に基づく手続きに関する事前協議、事業内容及び地元貢献策等に係る地元説明会の開催を義務づけし、提案事業の実現可能性が低いと判断される場合は、**覚書を無効とすることができる。**

優先交渉権者と事業内容

優先交渉権者	株式会社 山崎砂利商店
提案事業	オープン型公園の整備
事業内容	● 立地を生かした土地利用による地域の魅力向上 (ドッグラン、スケートボードパーク、グラウンドゴルフ場など) ● 地域環境の向上と災害に強い地域を目指す (災害時の一時避難場所の提供、緊急時のう回路整備、不法処理された土地の環境改善など)
周辺地域の生活環境に対する配慮等	● 工事関係車両は、生活道路を通行しないこと。低騒音型重機や防音シートの使用など周辺住環境への配慮 ● 地域イベント参加、防災協力を通じた地域との協調 ● 地域住民の日常的な憩いの場所の提供 ● 景観に配慮したオープン型公園、住宅側に緩衝地帯を計画 ● 和邇春日団地側の生活道路を利用しない動線

土地売買仮契約にあたって の評価

義務事項	判定	評価・その他
保証金の納入	可	6,510,000円（売買代金の10分の1） （令和6年4月11日納付済）
地元説明会の開催	可	9月14日に開催。計画への反対意見はなし。
関係法令の所管機関 （部局）との協議	可	都市計画法及び森林法等に基づく手続きが必要。 既に関係機関への相談・協議に着手済。
事業の実現性	可	市有地西側の優先交渉権者保有地は、前所有者による森林法の違反行為地であるが、現所有者として違反是正を履行中。是正工事を所管する「滋賀県森林保全課」及び「西部・南部森林整備事務所」より 是正完了済の区域から順次、新たな開発行為の実施は可能であるとの見解が示されている。

土地売買仮契約における 特約事項

土地売買仮契約書に指定期間満了日までの間、法令の遵守、提案事業の実施状況の報告、所有権の第三者への譲渡又は貸し付けの禁止、実地調査の実施について定め、**所有権移転後も継続して事業の進捗や内容を確認・評価します。**

契約内容に違反していると認めたとき

①民法556条（「再売買の予約」）に基づく仮登記を行いますので、法令に違反した場合や次の条件を満たせない場合、買い戻すことができます

時期	条件
売買土地の引渡し日から起算して5年以内	提案事業に係る工事の着工
〃 起算して10年以内	提案事業の開始期限
〃 起算して20年間	提案事業の指定期間

「再売買の予約」は登記を行うため、第三者に対しても権利を主張できます。

②違約金

土地売買仮契約書の規定に違反した場合、①に加え違約金の徴収ができることも規定しています。（内容に応じて売買代金の10分の2～10分の4相当を徴収）