

令和3年度第2回津山市ファシリティマネジメント委員会 議事概要

<p>日時： 令和3年8月19日(木) 午後3時～午後5時</p>	<p>場所： 津山市役所2階 第4委員会室</p>
<p>出席者 【委員】 藏田委員、大山委員、石井委員、垂井委員、津本委員、古井委員、小山委員 【津山市】 総務部長、財産活用課長、財産活用課参事、財産活用課主幹、財産活用課職員 【傍聴人】 2名 【欠席者】 なし</p>	
<p>1. 開会 出席者の確認、委員11名に対して7名の参加で、委員会の成立を宣言。</p> <p>2. 総務部長あいさつ 総務部長あいさつ。</p> <p>3. 委員長あいさつ 今回の会議は、前回の会議の宿題を踏まえて事務局から説明をいただき、さらにそのアイデアやご意見を出していただくというのが趣旨である。意見のとりまとめは次回の委員会にさせていただきたい。今日は、もっとこんなことができるのでは、あんな方と連携がでいるのでは、といったことをそれぞれの視点から、市民目線でより多くの意見をいただければと思う。</p> <p>4. 協議事項(1) 事務局より説明 (1-1)津山市における遊休公共不動産売却の手続きについて (1-2)他都市の不動産売買の事例について 鳥取市、市原市の事例紹介</p> <p>委員長： 前回の委員会で市内の遊休不動産の売却について目を向け、津山市所有の土地を売却する場合のルール、他都市での事例紹介をしていただいた。専門用語などもあり、聞き慣れない部分もあったと思いますので、質問等があればお願いします。</p> <p>委員： 市原市の例をお伺いしましたが、津山市の場合で建物がなく、土地だけがある場合の維持費は全体でどのくらいなのでしょう。</p> <p>事務局： 把握ができていない、というのが実態。数が多く担当課所管のもの、財産活用課所管のもの様々であり、山・宅地など多岐にわたっていて把握しきれていない。</p> <p>委員： 当たり前のことだが、先ほどの市原市の事例であったように、委託料を払ってでも外部へ委託することで少しでもメリットが大きいのであれば、専門家へ委託してみるのはいかがでしょうか。</p> <p>事務局： 先ほど成功報酬が売却額に応じて設定されている、と説明したが、これらは宅建業法に基づくもので、全国一律。売却価格が安ければ受託者として受けられるメリットが少ない。</p> <p>委員長： 静岡県浜松市では、委託料に成功報酬をあらかじめ設定し、委託しているという例もある。</p>	

委員 : 鳥取市の10件、市原市の49件といった、各自治体が広告している物件はどのように選定されているのか。誰も見向きもしないような山に価値を見出す方もいるのではないか。

事務局 : 両自治体共に津山市と同様に多数の固定資産を抱えていると思うが、ある程度行政の側で目星を付けて絞り込んでいるのだと思う。津山市も2万を超える固定資産を抱えている中で、明らかに売却の可能性が低そうな資産なども多い。ある程度フィルターをかけ抽出し、売却していくべきだと考えている。

委員長 : 市HPを見てみると、市原市も津山市同様、2万件を超える固定資産を抱えている。これらのことをふまえると、各自治体抱えていることは同じなのではと考える。ある程度行政でフィルターをかけていると考えられる。

4. 協議事項(2)

事務局より説明

(2)津山市が所有する土地について

委員長 : これら2万を超えるものを、どのように抽出し取り扱っていけば売却・貸し付けなどの活用に持って行けるのかという部分で、知恵をいただきたいとのことですね。これらの土地はいわゆる『遊休公共不動産』と呼ばれ、何年抱えていても1円の対価も生み出さない、非常にもったいない状況にある土地。たとえ貸すことができなくても、譲渡することができれば、固定資産税や事業者からの税込・雇用などにも繋がっていく。これからの津山のFMでしっかり「稼ぐ」ために、どう運用・活用していけばよいのか、みなさまの視点でご質問、ご意見をいただきたい。

委員 : 道路拡張などで私有地を購入した残地として残っているような場所はあるのでしょうか。町内会のゴミ置き場など、小さな土地でも欲している方はいると思う。売却は難しくても、お借りして使うことができるのであればありがたい。

事務局 : 例えば、土地を貸して、町内で維持管理をしていただける、ということであれば津山市としてこれまで必要だった草刈り等の維持管理費を抑えることにも繋がることもある。

委員 : 前回は申し上げたが、売却ではなく無償で譲渡してしまうということができないのか。前回の委員会でも不可能ではない、ということはお聞きしたが、譲渡するという方向で話しを進められないのか。広い土地などは県外からの企業誘致などに使っていけると思う。土地の精査を行い、ピックアップして発信していくことも必要だと考えるが、インターネット販売の例にもあるように「こんなもの必要なの」というものにまで価格が付いて売買されている時代であるので、まずは広く発信していくことが必要なのではないかと。ここが借りられる、使える、買える、ということを知れば欲しい人はいると思う。広報、市のHPなどでも売却情報を広告されているとのことでしたが、実際調べてみたがすぐに出てこなかった。アドバルーンや垂れ幕などで「津山市の土地あげます、使えます」などあえてアナログな方法でインパクトを重視して告知してみるのもおもしろいのではないのでしょうか。

委員 : 行政から無償の譲渡、貸与というのは現実的に可能なのでしょうか。

事務局 : 厳密に言えば非常にハードルが高い。地方自治法にあるように「普通財産は適正な価格をもって売らなければならない」「適正でない場合は、議会の議決をもって売却を行わなければならない」とある。0円で譲渡する場合、法律上議決を得ることができれば売却が可能だが、その土地が0円であることを評価することが難しい。

委員長 : 三角地となってしまった残地、数㎡以下の土地など売却したくても売れないような土地は、管理しているだけでも維持費がかかっているの、まとめて一括して見切りをつけてしまう。アナログな発想というもきっかけとしてはおもしろいのではないかな。譲渡の話も出ましたが、「実勢価格で売る」ということにこだわりすぎるのもよくないのではないのでしょうか。例えばハウスメーカー、工務店向けに一戸建て住宅を建てられる宅地向けのリスト、事業者向けに駐車場、倉庫に使えるような土地リストなどのピックアップもしてみるとおもしろいのではないかな。

委員 : 市のほうから具体的な土地の活用方法も提案していただければ、もっと活用策が広がるのではないかな。

委員長 : 実際に事業者や学生向けのワークショップを開いてみるのもよいかもかもしれません。津山市の土地が仮に他都市に比べて安いのであれば、その強みを活かして、工務店、ハウスメーカーに営業をしてみるのも手かもしれない。

委員 : 地元で公園が少ないので遊休不動産の土地をグラウンドや公園などにしてほしい。「稼ぐ」ということに繋がらないかもしれないが、コロナ禍で家の中にこもりがちなお子が多いので、近くに小さくても公園があれば喜ばれるのではないのでしょうか。

委員長 : 普通財産は自由に使うことができるので、キッチンカー、カフェなど一旦どこかに貸して使っていただく「トライアルサウンディング」のようなことをもっと行ってもらいたいかな。

委員 : 売却候補地として絞っていくとなると、やはり地目が宅地となっている土地、原野の中でも広く道路に面した土地などが残ってくるのかな、と考える。別の委員もおっしゃっていましたが、売れないのなら無償で、ということができれば一番だが、法律で難しいとのことなので、「適正価格」の評価に関して、津山版の何か新しい取り組みができればよいと思う。

委員 : いろいろお聞きして、まず一番に感じたのが「動きにくい」ということ。もし予算があるのであれば、不動産の専門家を週一回でもお呼びして、売却可能不動産のリストアップをしていくべき。売却に関しては買い手を全国から探せる上、メディア等への露出も増えるので、やはり不動産屋さんにも仲介していただくのがベストだと感じた。譲渡に関しても、可能ならば是非進めてほしい。法人向けの防災倉庫や駐車場、市内観光地やイベントの駐車場として譲渡していくことができないか。街中の宅地などはインパクトあるキャッチコピーを謳っているハウスメーカーなどとコラボしていくことができないか。

委員 : 売却や譲渡を進めていく中で、誰に売るか、ということも考えなければならないと感じる。全国的にも日本の土地を外国の方が買っていくといったことや、太陽光パネルのことも話題となっている。相手によって売却・譲渡のOKを出す判断が難しいのではないのでしょうか。

事務局： 実際に公共の土地を売る際に、跡地に何が建つのか、ということは周辺の市民の方がすぐ気にされることが多い。売却の際に利用方法などの条件付けのようなものが必要かもしれない。

委員長： 宅地での販売であれば市外からの移住・Uターンの際に使っていただけるとありがたいが、法人向けの売却であれば、商工会など地元に近いところの事業者さんのネットワークを使って、売却を進めていくことで、高く売ることよりも今後の利用に目を向けたものへ繋がっていくのではないのでしょうか。より良く適切に使っていただくには、企業誘致も大切だが身近な地元の事業者向けに、売却、賃貸していくための適切な価格設定の手法を考えていくと良いのではないのでしょうか。まずは、地元の事業者にサウンディングも兼ねてお話を聞いてみてはどうでしょうか。

事務局： サウンディングという言葉も出ましたが、やはり不動産を取り扱っている事業者に、ニーズや土地の取り扱いに関しての直接聞き取りが必要でしょうか。

委員長： そういうものがあつたほうが、より話が進めやすいのではないのでしょうか。市原市のようにURなどに聞いてみるのも良いですが、前回委員の方がおっしゃっていたように、まずは身近なところで小さなニーズを集めて、意見としてまとめていくとよいのではないのでしょうか。

事務局： これらのことを踏まえて次回の委員会までに、専門業者の意見を聞きながら話を進めていきたいと思えます。率直に「公共の土地」と聞いて「安く手に入る」「安心感がある」というイメージがあるのでしょうか。

委員： なんとなく「安く手に入る」という先入観はあるが、「安心感」といったところは特に感じない。民間事業者は欲しい土地があれば購入し、手に入れた土地がたまたま市の土地でした、という場合がほとんどではないのでしょうか。

事務局： 市が土地を売る、というイメージがそもそも無いのでしょうか。

委員： 空き家で所有者不明の土地、差し押さえ取得地など、市が多くの土地を持っているというイメージはある。これからはそういう土地がもっと増えてくると思う。これらもあつて値段が格安というイメージがある。さらに町内では法面や空き家など、個人で不要となった土地を市へ寄付したいという声も多く上がっている。

事務局： 市へそういった問い合わせはこれまでも多くあるが、原則お断りしている。道路用地や公共施設の用地としてということであれば受け取ることもあるが、全てお受けしていると空き家などが増えてきており、キリがない。

委員長： これでおおよそ全ての意見が出たと思うので、一度事務局には今日の内容を整理していただいて、次回遊休公共不動産をいかにして活用・売却していくのか、実践的な話を踏まえて終着点へ向けた検討をしていただく、ということよろしいでしょうか。

事務局： わかりました。

4. 協議事項(3)

その他:特になし。

5. 第3回津山市ファシリティマネジメント委員会開催日時について

令和3年10月22日(金) 午後3時から(仮決定)

6. 閉会