

土地取得特別会計等におけるこれまでの取組状況及び現在の状況について

目 次	ページ
1 土地開発基金を用いた用地等の取得の仕組みについて	2～3
2 土地取得特別会計における事業用代替地について	4～5
3 これまでの利活用に関する主な取組みについて	6～8
4 現在の事業用代替地の保有状況について	9～10
5 道路残地の利活用に係る現在の取組みについて	11～13

土木部

令和8年8月

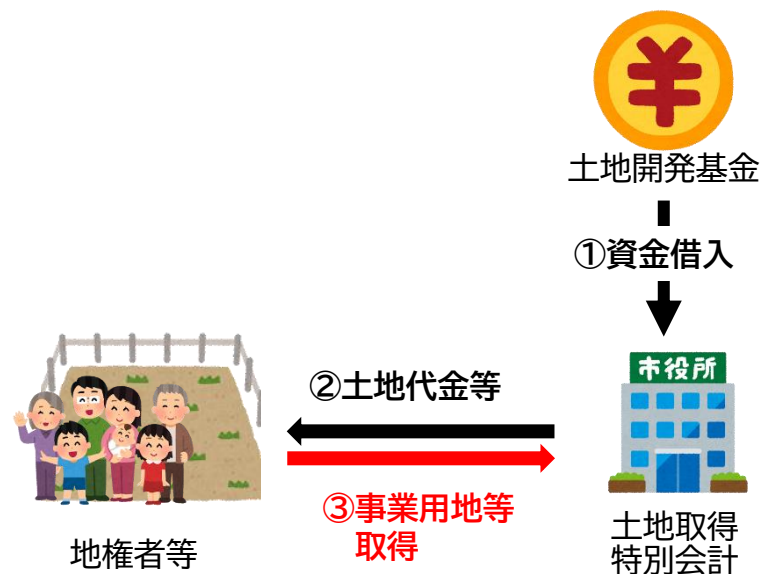
1 土地開発基金を用いた用地等の取得の仕組みについて

道路の拡幅等の公共事業を行うにあたって、事業用地の取得については、各事業の所管課が翌年度に買収する用地を予定し、補助金等を利用した予算編成を行うが、事業の執行にあたって、予算編成時に契約時期を予測できなかった地権者の方から、早期の買収や補償、また、代替地の提供を求められる場合があるため、土地開発基金を活用して、事業用地及び事業用代替地をあらかじめ取得することで、事業の円滑な執行を図っている。

この土地開発基金での事業用地等の購入・売却する際の歳入・歳出を明確にするため土地取得特別会計を設けている。

➡ 資金の流れ ➡ 土地の流れ

(1) 事業用地・事業用代替地取得の流れ



- ①土地開発基金から用地取得に必要な資金の借り入れを行う
- ②地権者等へ土地代金等を支払う
- ③事業用地等を先行取得する

1 土地開発基金を用いた用地等の取得の仕組みについて

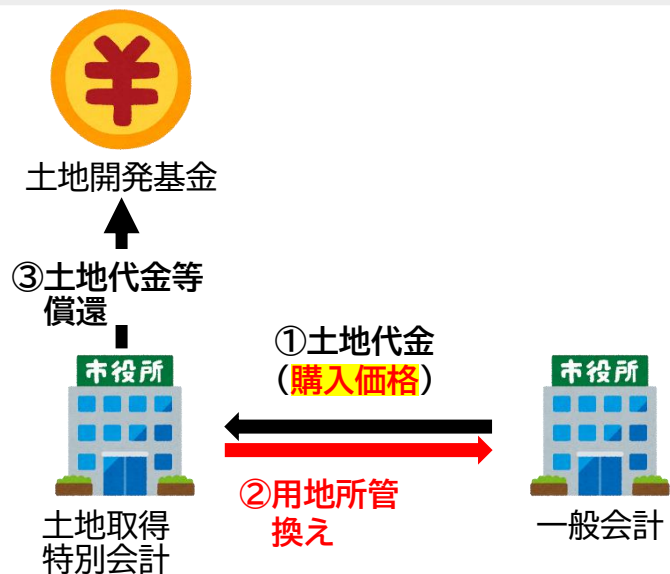
(2) 取得した事業用地等の有償所管換えについて

土地取得特別会計において先行取得した事業用地・事業用代替地については、一般会計に有償所管換えを行う。その際、「事業用地」については「購入価格」、「事業用代替地」については「時価」で有償所管換えを行う。

なお、事業用代替地を時価で有償所管換えを行うにあたり、購入価格よりも時価が安く、差損が出る場合は、土地開発基金から土地取得特別会計へ繰り入れ（補填）を行い、時価が高いことで譲渡益が出る場合は、土地取得特別会計から土地開発基金へ積み立てを行うことになる。

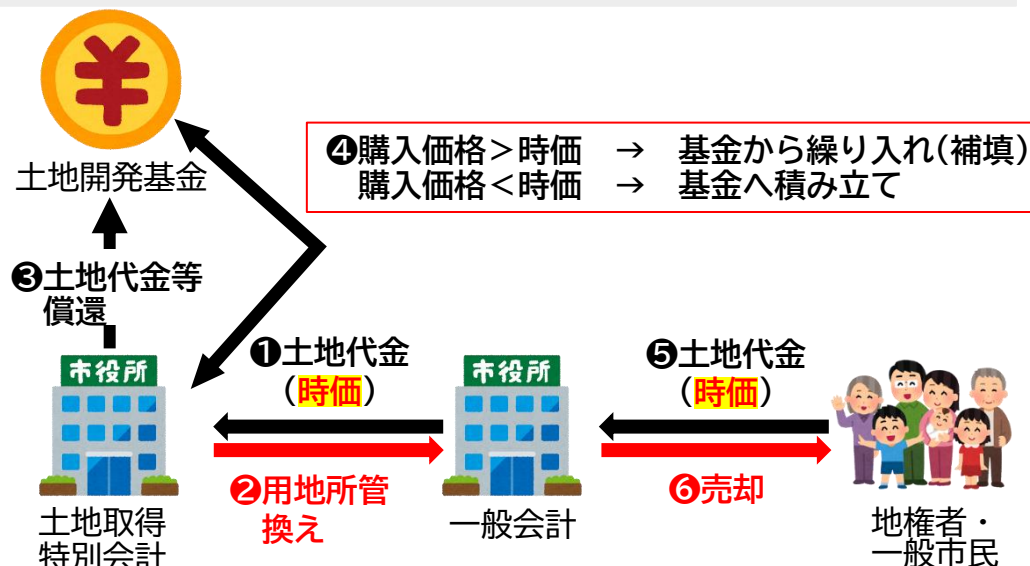
➡ 資金の流れ ➡ 土地の流れ

ア 「事業用地」を有償所管換え（買戻し）する場合



- ① 土地取得特別会計が一般会計から土地代金の支払いを受ける
- ② 土地取得特別会計から一般会計に所管換えを行う
- ③ 一般会計からの土地代金支払い分を土地開発基金へ償還する

イ 「事業用代替地」を有償所管換え（払下げ）する場合



- ① 土地取得特別会計が一般会計から土地代金の支払いを受ける
- ② 土地取得特別会計から一般会計に所管換えを行う
- ③ 一般会計からの土地代金支払い分を土地開発基金へ償還する
- ④ 土地開発基金と土地取得特別会計との間で繰り入れ(補填)又は積み立てを行う
- ⑤・⑥ 土地を売買

2 土地取得特別会計における事業用代替地について

(1) 事業用代替地とは

道路の拡幅等の公共事業の実施に伴い、用地買収対象者（以下、「地権者」という。）が所有する住居や店舗等が移転対象となり、その住居や店舗等を再築する際、従来の環境を維持するため、近隣地への移転が必要となる場合がある。

そのため、地権者の移転を支援し、事業を進めるために、要望に応じ、基本的に同一事業地内で買収した残地を事業用代替地として確保し、必要に応じて移転先として売却している。

(2) 事業用代替地の取得・保有の考え方

土地取得特別会計で取得し保有している事業用代替地については、真に必要なもののみを保有することとし、事業完了などで活用予定がないものについては、積極的に処分等することで、保有量を適正に管理することとする。

なお、事業用代替地の取得にあたっては、地権者の要望を聞きながら、基本的に必要なもののみ、取得することとしている。

(3) 事業用代替地の管理の手法

事業用代替地については、市有財産台帳にて管理するほか、接道の有無、インフラ整備の状況などの情報をまとめて整理した「代替地カルテ」と「一覧」を用地課独自で作成し、管理を行っている。

随時更新を行って現状把握に努め、定期的に事業用代替地として継続保有すべきものと、保有の必要性がないものに分類している。

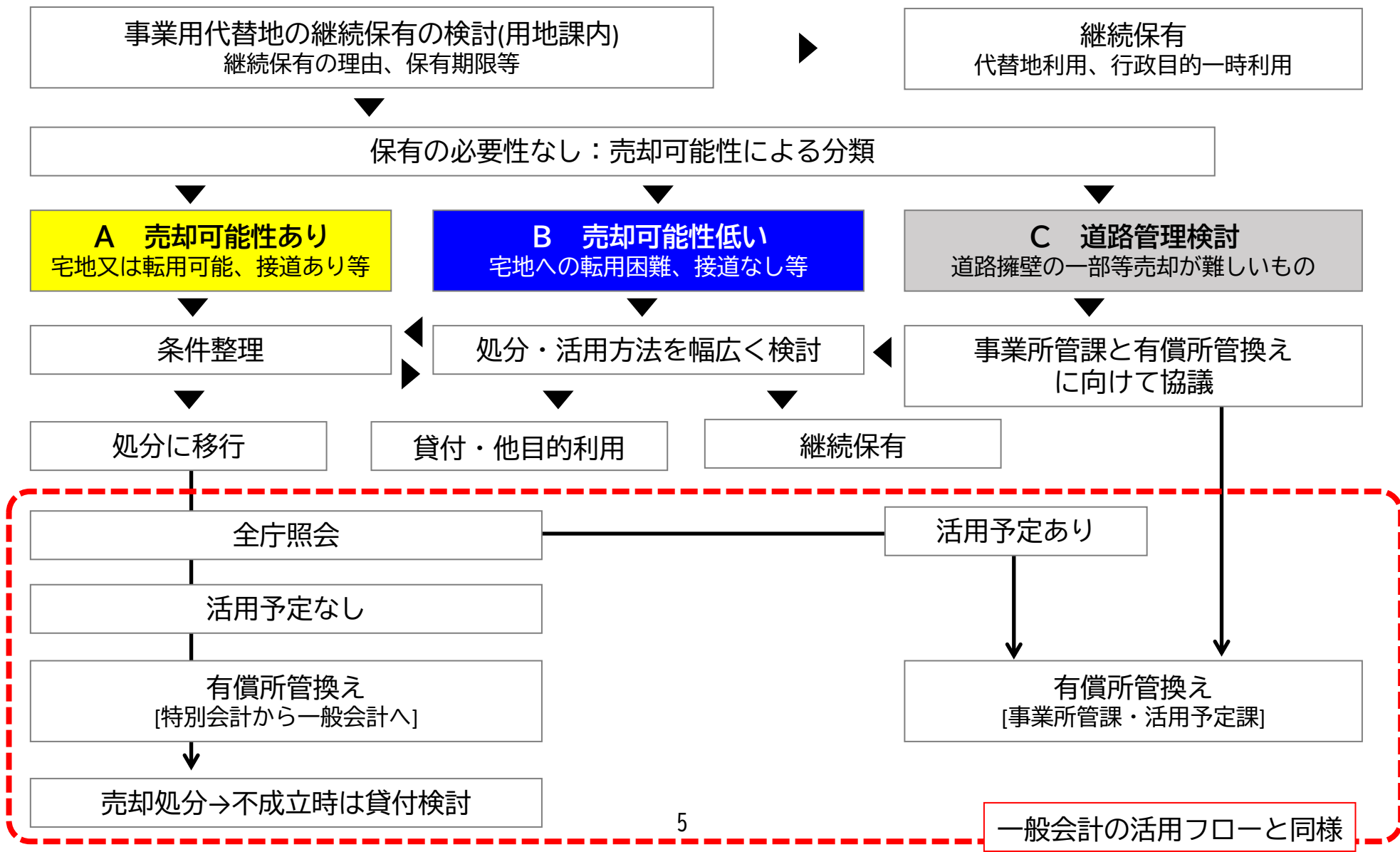
代替地のうち保有の必要性がないと判断したものは、処分検討として「(4) 代替地適正管理に係るフロー図」のとおり、売却可能性による分類を行い、売却可能性があるものは、資産経営課と連携し、処分手続きに移ることとしている。

また、売却まで期間があるもの、売却可能性が低いものに関しても貸し付けを行うなどして活用を図っている。



2 土地取得特別会計における事業用代替地について

(4) 代替地適正管理に係るフロー図



3 これまでの利活用に関する主な取組みについて

(1) 有償所管換えによる事業用代替地の売却処分

- 令和6年度から事業用代替地の利活用について検討を開始し、令和7年度から第2期長崎市行政経営プランにも位置づけている。
- 令和8年度については、事業用代替地として継続保有の必要性がなく、売却可能性ありと判断した2件の物件を有償所管換え(払下げ)を行った。現在、入札公告中。

《令和8年度有償所管換え(払下げ)物件》

物件	ア 所在	イ 地目	ウ 地積	エ 購入年月日	オ 購入価格	カ 有償所管換え金額(予算計上額)
①	万屋町266番2	宅地	216.10㎡	平成22年8月5日	370,647,010円 (15,183,440円＋ 355,463,570円)	142,626,000円
	万屋町267番1			平成5年2月5日		
②	出雲2丁目113番1	宅地	326.67㎡	平成30年8月13日	17,313,510円 (15,634,470円＋ 1,679,040円)	18,947,000円
	出雲2丁目113番2					
合計			542.77㎡		387,960,520円	161,573,000円

3 これまでの利活用に関する主な取組みについて

万屋町266番2・267番1の土地



国土地理院地図を加工して作成 出展:国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)



出雲2丁目113番1・113番2の土地



国土地理院地図を加工して作成 出展:国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)



3 これまでの利活用に関する主な取組みについて

(2) 事業用代替地の貸付状況

- 売却に向けて条件整理する必要があり期間を要するもの、売却可能性が低いものに関しても土地の有効活用を図るため、企業、自治会等へ貸し付けを行うなどして活用を図っている。

《過去3か年の状況》

登記地目	R 5	R 6	R 7	計
宅地	20 回 1,712.68 m ² 1,542,732 円	19 回 1,656.77 m ² 2,613,601 円	16 回 1,189.97 m ² 1,914,083 円	55 回 4,559.42 m ² 6,070,416 円
山林	8 回 11,581.66 m ² 86,041 円	8 回 11,141.66 m ² 82,065 円	8 回 11,241.66 m ² 78,672 円	24 回 33,964.98 m ² 246,778 円
雑種地 他	— 回 — m ² — 円	— 回 — m ² — 円	— 回 — m ² — 円	— 回 — m ² — 円
計	28 回 13,294.34 m ² 1,628,773 円	27 回 12,798.43 m ² 2,695,666 円	24 回 12,431.63 m ² 1,992,755 円	79 回 38,524.40 m ² 6,317,194 円

4 現在の事業用代替地の保有状況について

・ 土地取得特別会計の土地の保有状況については、次の通りである。

(1) 登記地目別の保有状況

令和8年7月末現在

登記地目	継続保有	保有の必要性なし			計
		A 売却可能性あり	B 売却可能性低い	C 道路管理検討	
宅地	3 箇所 204.76 ㎡ 45,614,112 円	5 箇所 1,010.58 ㎡ 46,786,256 円	－ 箇所 － ㎡ － 円	1 箇所 103.38 ㎡ 5,892,660 円	9 箇所 1,318.72 ㎡ 98,293,028 円
山林	－ 箇所 － ㎡ － 円	－ 箇所 － ㎡ － 円	3 箇所 67,822.50 ㎡ 546,326,158 円	－ 箇所 － ㎡ － 円	3 箇所 67,822.50 ㎡ 546,326,158 円
雑種地 他	1 箇所 454.42 ㎡ 962,749,102 円	3 箇所 1,013.33 ㎡ 66,897,397 円	2 箇所 407.62 ㎡ 16,696,338 円	2 箇所 20.49 ㎡ 1,660,960 円	8 箇所 1,895.86 ㎡ 1,048,003,797 円
計	4 箇所 659.18 ㎡ 1,008,363,214 円	8 箇所 2,023.91 ㎡ 113,683,653 円	5 箇所 68,230.12 ㎡ 563,022,496 円	3 箇所 123.87 ㎡ 7,553,620 円	20 箇所 71,037.08 ㎡ 1,692,622,983 円

(備考)

- A 売却可能性あり…宅地又は転用可能、接道あり等
 - B 売却可能性低い…宅地への転用困難、接道なし等
 - C 道路管理検討…道路擁壁の一部等売却が難しいもの
- 上記金額は取得時金額。

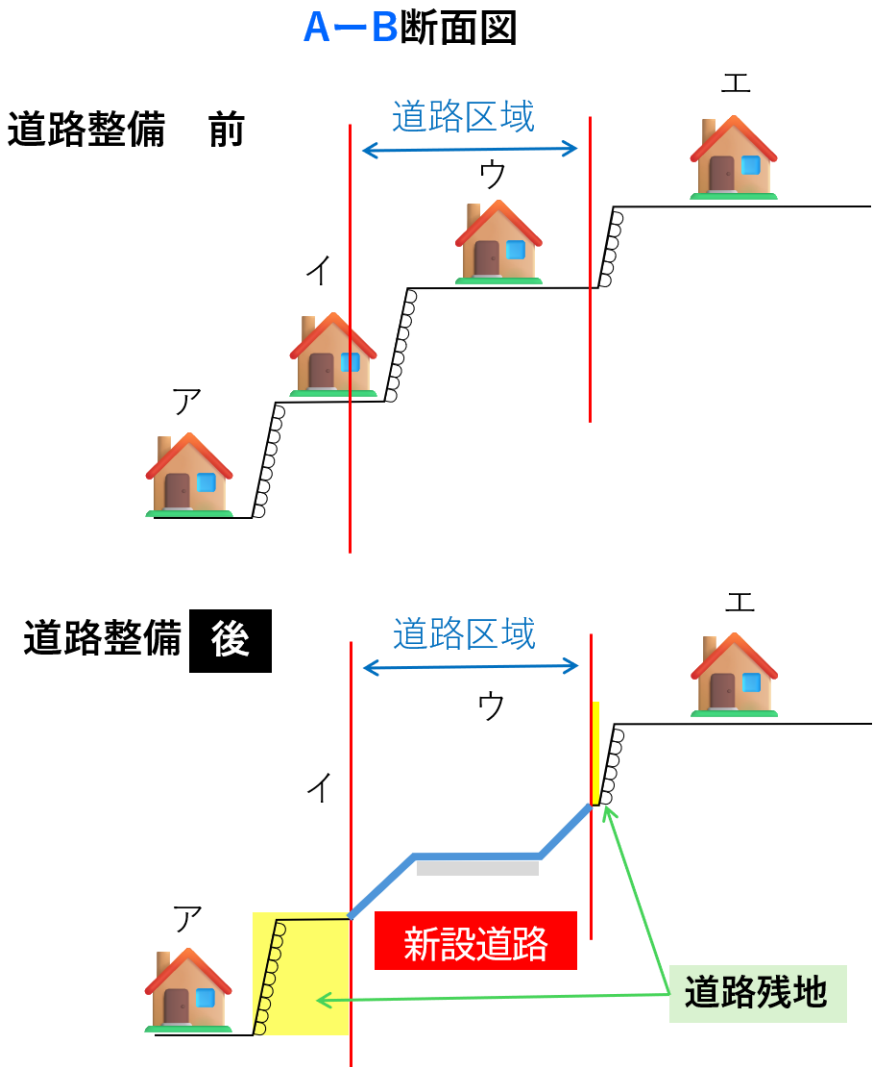
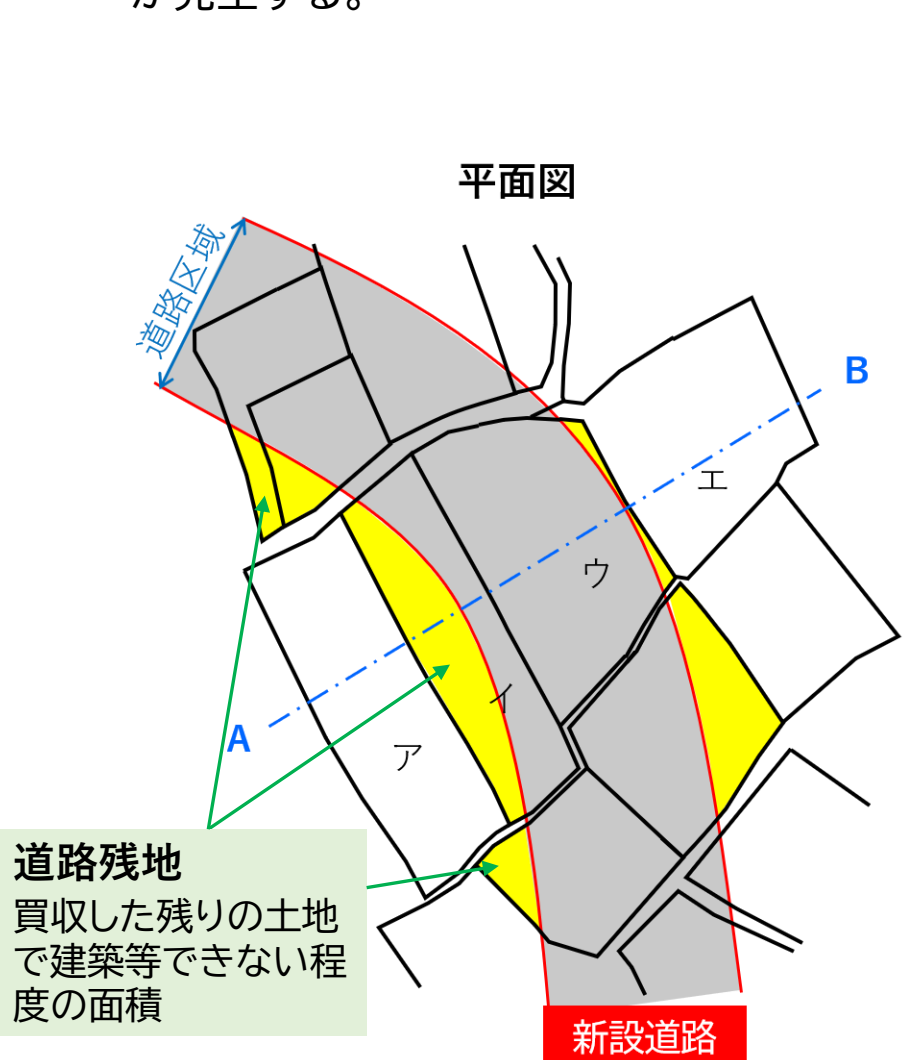
4 現在の事業用代替地の保有状況について

(2) 位置図



5 道路残地の利活用に係る現在の取組みについて

- (1) 道路残地について
道路整備においては道路区域内の買収を基本としているが、地権者の方が残った土地では利活用できない形状や規模の土地については、一筆で買収するケースがあり、この場合に道路残地が発生する。



5 道路残地の利活用に係る現在の取組みについて

(2) 現在の取組み状況

道路の区域と残地の境界が明確で、利活用可能なものについては整理を進めている。

例：【市道籠町稲田町1号線（（都）新地町稲田町線）】



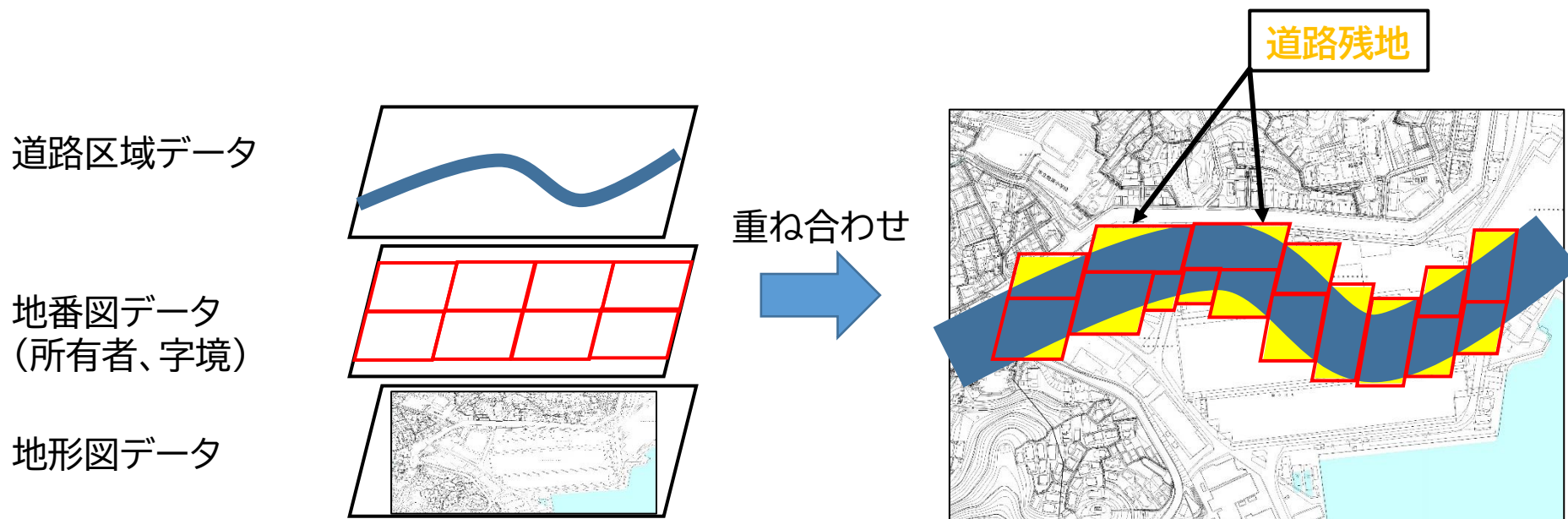
館内町14番3
A=20.09m² ※道路区域外



5 道路残地の利活用に係る現在の取組みについて

(2) 現在の取組み状況

把握できていない道路残地については、地形図等のデータを重ね合わせ抽出する作業を行っている。



課題

地番図の精度などにより、正確な道路残地の把握が難しい状況である。

今後の対応(予定)

より精度の高い抽出方法の検討を行う。