留保財産の取扱いについて

策　　定 令和６年 ４月 １日
最近改正 令和８年 11 月 10 日

将来における行政需要や地域・社会のニーズに対応するため、所在地や形状など個々の未利用地の特性を踏まえ、「本市が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な土地」を「留保財産」として決定し、本市が所有権を留保しつつ定期借地権を設定すること等により有効活用を図っていくこととし、次のとおり取扱いを定める。

記

１　留保財産の選定基準

次に掲げる「地域・規模に関する要件」に該当する未利用地であって、立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の当該未利用地の特性や地域の実情（以下、これらを「個別的要因（※１）」という。）も踏まえ、所有権を留保することが適当と認められるもの。ただし、「地域・規模に関する要件」に該当しない未利用地であっても、個別的要因のみをもって所有権を留保することが適当と認められるものも含めることができる。

【地域・規模に関する要件】
大阪市内の土地面積 2,000 ㎡以上の未利用地であること。
ただし、下記の行政区に応じて対象とする未利用地は次のとおりとする。
ア　人口増加段階にある行政区（※２）
　　全件
イ　ア以外の行政区
　　日常生活圏域（※３）を単位として１件（最も有用性が高く希少な未利用地とする）

※１　個別的要因として勘案すべき内容等については、別紙「留保財産の選定基準（個別的要因の着眼点等）」によることとする。

※２　大阪市における人口動向及び将来推計により、今後人口増が見込まれる行政区とし、必要に応じて見直しを行う。

※３　中学校区とする。

２　留保財産の選定手続き

次に掲げる⑴から⑷までの手続きを経るものとする。

⑴　留保財産候補地の選定

契約管財局は、１の選定基準に基づき、全ての未利用地の中から、留保財産として選定することが適当と判断したものを「留保財産候補地」として選定する。なお、選定にあたっては、各所属における将来の活用可能性を含めた土地需要にも対応できるよう配慮する。

⑵　未利用地の所管所属及び所在区（区ＣＭ）との調整並びに各所属への転用照会

契約管財局は、留保財産候補地として選定した未利用地の取扱いについて、未利用地を所管する所属及び未利用地の所在区（区ＣＭ）と調整を行うとともに、各所属に対し転用照会を行う。

⑶　留保財産の決定

上記⑴⑵の結果、留保財産とすることが適当と判断される未利用地について、大阪市土地活用評価委員会へ諮問し、その結果を踏まえ、大阪市財産運用委員会において調査、審議の結果、承認を得たものを留保財産として決定する。

⑷　活用方針の決定

留保財産として決定した未利用地の活用方針案（貸付内容・貸付期間等）については、不動産鑑定士等専門家の意見も踏まえ、大阪市財産運用委員会において調査、審議の後、承認を得たものを活用方針として決定する。

なお、留保財産は、その決定時点では行政需要やまちづくりとしての活用の予定がない未利用地であることから、原則として一般競争入札により貸付けの事業者を決定する。

3　留保財産の貸付期間

10 年以上 30 年以下の事業用定期借地権設定契約による貸付けを基本とする。ただし、次に掲げるすべての要件を満たす場合はこの限りでない。

・将来の行政需要や地域・社会のニーズに対応した活用に影響がないと見込まれること
・留保財産の最適利用が実現できると見込まれること

4　留保財産の公表

２の選定手続きを経て留保財産として決定した未利用地については、本市ホームページにおいて公表する。また、留保財産としての決定後、貸付け等活用を行った際は、活用内容、貸付期間等についても公表する。

5　未利用地等活用方針策定基準における区分

留保財産については、未利用地等活用方針策定基準における基準４に区分する。

【未利用地等活用方針策定基準】

基準４：長期的なまちづくりの観点から将来の活用に備え、継続保有する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の活用予定はない、または未定であるが、所在地域（とくに都心部・駅前等）の発展動向、開発計画、公共施設等の整備計画並びに進捗状況を勘案し、長期的な観点で将来の活用等に備えるため、保有を継続する必要性があるもの

6　留保財産からの除外

留保財産に決定した未利用地について、留保財産から除外することが適当と判断される場合は、大阪市土地活用評価委員会へ諮問し、その結果を踏まえ、大阪市財産運用委員会において調査、審議の結果、承認を得たものを留保財産から除外する。

7　留保財産の活用

⑴ 留保財産の全部活用

留保財産を全部活用することについて、大阪市財産運用委員会において調査、審議の結果、承認を得た場合は、直近に開催される大阪市土地活用評価委員会に報告を行うものとする。

⑵ 留保財産の一部活用

ア　留保財産の一部を活用する場合の残地部分の土地面積が 2,000 ㎡以上、かつ、留保財産に選定した当初の個別的要因から変更がないときは、留保財産の一部を活用すること及び残地部分を留保財産とすることについて、大阪市財産運用委員会において調査、審議の結果、承認を得て決定し、直近に開催される大阪市土地活用評価委員会に報告を行うものとする。

イ　前号の場合を除き、残地部分の土地面積が 2,000 ㎡未満となる場合または留保財産に選定した当初の個別的要因から変更がある場合であって、なお有用性が高いと判断するときは、大阪市土地活用評価委員会へ諮問し、その結果を踏まえ、大阪市財産運用委員会において調査、審議の結果、承認を得て留保財産として決定するものとする。

８　その他

本取扱いを変更する場合は、大阪市財産運用委員会において調査、審議の後、承認を得た上で実施する。

附　則

１　本取扱いは、令和６年４月１日から施行する。

２　本取扱いの施行時において、既に未利用地等活用方針策定基準における基準４に区分されている未利用地については、１の選定基準に基づき、留保財産として取り扱うべきかの検討を行い、留保財産として取り扱うべき場合は、２の選定手続きを経て４により公表するものとする。

附　則

１　本取扱いは、令和８年 11 月 10 日から施行する。

別紙

留保財産の選定基準（個別的要因の着眼点等）

留保財産を選定する際、勘案すべき「立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の未利用地の特性や地域の実情（個別的要因）」については、次に掲げる着眼点及び目安を踏まえ、総合的に判断するものとする。

なお、いずれかの着眼点における目安に該当しない未利用地であっても、その有用性又は希少性が顕著で留保財産として取り扱うべき妥当性が認められる場合は、留保財産として選定することができる。

種別	着眼点	目安
ア 財産特性	① 土地面積	・「地域・規模に関する要件」に概ね相当する土地面積を有すること ・隣接地等と一体活用することにより「地域・規模に関する要件」に概ね相当する土地面積を確保できること
	② 形状・高低差・地盤等の状況	・幅広い利活用に支障がないこと
	③ 道路幅員・接道状況	・前面道路の幅員が６ｍ以上あること
イ 法的規制	① 用途地域、建蔽率、容積率、高さ制限、地区計画などの状況	・幅広い利活用に支障がないこと
	② 開発制限の有無	・条例等による開発制限がない又は利活用への影響がないこと
ウ 地域特性	① 周辺の行政施設等の状況	・周辺に区役所・区民センター・消防署等の行政施設が設置されており、建替用地等の活用の可能性が想定されること
	② 駅至近の状況	・最寄りの鉄道駅からの距離が 1,000ｍ以内であること（鉄道駅からの距離が 1,000ｍを超える場合は最寄りのバス停からの距離を勘案すること）
	③ 区のまちづくり計画等の状況	・区のまちづくり計画等において当該未利用地の活用が計画されているものでないこと（※）
エ 対象地価格	① 相対的な地価単価	・地価単価（相続税路線価）が 100,000 円／㎡以上であること

※現に処分・活用方針等が決定された未利用地や、区のまちづくり計画等に位置付けられている未利用地については、経緯も踏まえて、継続保有（留保）の必要性を判断することとする。