

津市大門・丸之内土地・建物活用意向登録システム事務取扱要綱

令和 7 年 5 月 1 5 日訓第 4 4 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、本市の大門・丸之内地区における不動産の活用促進を図るため、大門・丸之内土地・建物活用意向登録システム（所有者等が登録した情報（以下「所有者情報」という。）と事業者等が登録した情報（以下「事業者情報」という。）のうち、同地区のまちづくりに資する情報について、所有者等に対しては事業者情報を、事業者等に対しては所有者情報を提供し、不動産の活用を促進する制度をいう。以下「システム」という。）の事務取扱いに関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 大門・丸之内地区 エリアプラットフォーム「大門・丸之内 未来のまちづくり」が策定した津市大門・丸之内地区未来ビジョン（以下「未来ビジョン」という。）に定める未来ビジョンの対象地区をいう。
- (2) 所有者等 大門・丸之内地区の不動産の売却又は賃貸を希望してシステムに登録する不動産の所有者その他の者をいう。
- (3) 事業者等 大門・丸之内地区の不動産の取得又は賃借を希望する者（以下「事業者」という。）その他の者をいう。
- (4) 登録ステップⅠ 所有者情報又は事業者情報について、システムに概略が登録されている段階をいう。
- (5) 登録ステップⅡ 所有者情報にあつては不動産の現地調査、公簿類の確認、売却又は賃貸の意向の具体化の確認及び権利関係の整理の確認等が完了し所定の情報がシステムに登録されている段階をいい、事業者情報にあつては禁止用途の確認等が完了し所定の情報がシステムに登録されている段階をいう。
- (6) 直接交渉 所有者が事業者等と直接に不動産取引についての交渉を行う形態をいう。
- (7) 間接交渉 宅地建物取引業法（昭和 2 7 年法律第 1 7 6 号。以下「宅建業法」という。）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅建

業者」という。)による媒介により不動産取引についての交渉を行う形態をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、システム以外の方法による不動産の取引を妨げるものではない。

(システムへの情報登録等)

第4条 登録ステップⅠの登録は、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）又は別に定める土地・建物活用意向登録システム登録申込書を市長に提出することにより行うものとする。

2 登録ステップⅡの登録は、所有者又は事業者（以下「システム当事者」という。）に限り行うことができる。ただし、登録ステップⅠの登録をシステム当事者が自ら行っていない場合は、登録ステップⅠの登録を行った者（以下「ステップⅠ登録者」という。）と共同で登録手続を行うものとする。

3 前項の登録手続は、別に定める土地・建物活用意向登録システム登録カードにより行うものとする。

4 市長は、ステップⅠ登録者若しくは登録ステップⅡの登録を行った者（以下「ステップⅡ登録者」という。）（以下これらを「登録者」という。）又はシステム当事者（登録者を除く。以下同じ。）から、別に定める土地・建物活用意向登録システム登録内容変更届により登録した情報を変更したい旨の届出があった場合及び市長が必要と認める場合は、登録内容を速やかに変更するものとする。

5 市長は、登録者又はシステム当事者から、別に定める土地・建物活用意向登録システム登録取消届により登録を取り消したい旨の届出があった場合は、登録を速やかに取り消し、当該届出をした者に対し別に定める土地・建物活用意向登録システム登録取消通知書により通知するものとする。

6 市長は、登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、システムの登録を職権で取り消すことができる。

(1) 死亡したとき。

(2) 法人の場合であって、当該法人が解散したとき。

(3) 重複登録したとき。

(4) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法

律第 77 号) 第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。) 、暴力団関係者 (同条第 6 号に規定する暴力団員 (以下「暴力団員」という。) のほか、暴力団又は暴力団員に協力し、又は関与する等これらと関わりを持つ者をいう。) その他の集団的若しくは常習的に暴力的不法行為等を行うおそれがある組織の関係者として、警察関係行政機関からの通報があったとき。

(5) その他市長が必要と認めるとき。

7 市長は、前項の規定に基づき職権で登録を取り消した場合は、登録者 (登録者の包括承継人を含む。) に対し、土地・建物活用意向登録システム登録取消通知書により通知するものとする。

(システムの登録情報)

第 5 条 所有者情報の内容は、所有者等情報、不動産情報、売却又は賃貸の希望、利用用途の希望、取引希望時期、取引希望価格その他市長が必要と認める情報とする。

2 事業者情報の内容は、事業者等情報、利用用途、希望エリア、希望不動産の概要、購入又は賃借の希望、取引希望時期、取引希望価格その他市長が必要と認める情報とする。

3 所有者情報として登録できる不動産は、大門・丸之内地区に存する不動産及び大門・丸之内地区以外の地区に存する不動産であって、大門・丸之内地区に存する不動産と一体的な活用が見込まれる不動産であり、独立した不動産として取り扱うことができる 1 筆単位の土地又は 1 棟の建物 (区分所有権の目的となる建物にあっては、当該区分所有する部分に限る。) とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する不動産は、登録することができない。

(1) 宅建業法第 34 条の 2 第 3 項に規定する専任媒介契約が締結されている不動産

(2) 津市空き家情報バンク実施要綱 (平成 29 年津市訓第 70 号) 第 2 条第 2 号に規定する空き家情報バンクに登録されている不動産

4 システムに登録できない利用用途は、市長が別に定める。

(所有者情報及び事業者情報の限定的な提供)

第 6 条 市長は、システムに登録された情報を登録者の了解なく第三者に公開しないものとする。

2 市長は、不動産の活用促進を図るため、登録ステップ I における所有者情報及び事業者情報の登録ステップ II への移行を促すものとする。

- 3 市長は、前項の場合において、ステップⅠ登録者の了解のもと、個人の特定につながらない範囲の情報を、所有者情報にあっては事業者等に、事業者情報にあっては所有者等に提供できるものとする。

(市長によるコーディネート)

第7条 市長は、未来ビジョンに示す将来像及び都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に基づき策定する津市都市マスタープランに照らして大門・丸之内地区のまちづくりに資すると判断し、かつ、不動産の活用促進の可能性があると判断した場合は、ステップⅡ登録者の了解を得て、所有者情報にあっては事業者、事業者情報にあっては所有者に提供するものとする。

- 2 市長は、所有者及び事業者の双方が不動産取引の交渉開始に向けた意向を示した場合は、所有者から直接交渉又は間接交渉のうち希望する交渉形態を確認するものとする。

- 3 市長は、間接交渉を円滑に行うため、宅建業者の関係団体との連携に努めるものとする。

- 4 市長は、大門・丸之内地区における不動産の活用促進及び取引の活性化に向け、所有者及び事業者の意向を最大限に汲み取るとともに、より有効な不動産活用に向け、大門・丸之内地区を俯瞰したコーディネートを行うものとする。

(交渉)

第8条 情報提供を受けたステップⅡ登録者が不動産取引の交渉に進むことに同意した場合は、所有者は、事業者と当該不動産の売買及び賃貸借について交渉を行うものとする。

- 2 前項に規定する交渉は、次の各号に規定する交渉形態から所有者が選択して行うものとする。

- (1) 直接交渉

- (2) 所有者が宅建業者に直接に媒介を依頼する間接交渉

- (3) 所有者が本市が宅建業者の関係団体との協定に基づき提供する登録業者名簿から指定した宅建業者に媒介を依頼する間接交渉

- 3 第1項の規定により交渉を行った所有者は、交渉結果を別に定める土地・建物活用意向登録システム交渉結果報告書により市長に報告しなければならない。

- 4 市長は、所有者と事業者が行う不動産取引に関する交渉並びに売買及び賃

貸借の契約については、直接これに関与しないものとする。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓は、令和7年5月16日から施行する。