

平成 20 年度

包括外部監査結果報告書

下関市包括外部監査人

木村 弘巳

# 目次

第1. 包括外部監査の概要	1
1. 監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
3. 事件を選定した理由	1
4. 包括外部監査の方法	2
5. 包括外部監査の実施期間	2
6. 包括外部監査人を補助した者	2
7. 利害関係	2
第2. 市及び公社が保有する土地の概要	3
1. 土地取得の流れ	3
2. 行政財産及び普通財産の概要	3
(1) 普通財産の土地面積の推移	4
(2) 普通財産の利用状況	4
3. 土地取得特別会計の概要	5
(1) 設置目的	5
(2) 保有する土地の状況	5
(3) 保有する土地の面積及び金額の推移	6
(4) 経過年数別の状況	7
4. 土地開発基金の概要	7
(1) 設立目的	7
(2) 保有する土地の状況	8
(3) 保有する土地の面積及び金額の推移	8
(4) 経過年数別の状況	9
(5) 土地開発基金の残高内訳	10
5. 公社の概要	10
(1) 設立目的	10
(2) 事業内容	11
(3) 保有する土地の面積及び金額の推移	12

(4) 長期保有土地の状況 .....	13
6. 地価動向 .....	14
第3. 普通財産の土地に係る監査の結果及び意見 .....	16
1. 土地処分手続 .....	16
2. 財産区分 .....	17
3. 土地貸付手続 .....	18
4. 無償貸付手続 .....	19
5. 普通財産の土地の個別検討 .....	21
(1) 一般市有地（彦島田の首町二丁目） .....	22
(2) 一般市有地（大学町二丁目） .....	23
(3) 一般市有地（筋川町） .....	25
(4) 一般市有地（神田町二丁目） .....	26
(5) 下関警察署（園田）貸付地（宮田町二丁目） .....	27
(6) 一般市有地（伊倉堀の頭） .....	29
(7) 貸付地（伊崎町一丁目） .....	30
(8) 貸付地（新地町） .....	31
(9) 一般市有地（新垢田西町三丁目） .....	33
(10) 民間企業貸付地他（生野町一丁目） .....	35
(11) 第一ビル（豊前田町三丁目） .....	36
(12) 吉田錦町福祉館用地（大字吉田字牛頭） .....	37
(13) 職業訓練跡地（豊北町大字栗野字中川） .....	39
(14) 下関市商工会（豊北町大字滝部字清願） .....	40
(15) 旧豊田中保育園（豊田町大字浮石字宮ノ尾） .....	42
(16) 三豊ふるさと館（豊田町大字大河内字天神原） .....	43
6. 総括 .....	45
(1) 普通財産の土地の現況把握とそのために必要な体制の整備について（意見） .....	45
(2) 利用目的が明確ではない土地の積極的な処分について（意見） .....	45
第4. 土地取得特別会計の土地に係る監査の結果及び意見 .....	46
1. 土地取得特別会計の土地の個別検討 .....	46
(1) 垢田住宅団地造成事業用地（新垢田南町二丁目） .....	46

(2) 奥山清掃工場周辺用地（井田八ヶ久保） .....	47
(3) 街路事業代替用地（向洋町二丁目） .....	49
(4) 公共代替用地（新垢田北町） .....	50
(5) 唐戸市場整備関連事業用地（阿弥陀寺町） .....	52
(6) 市立美術館常設館用地（長府黒門東町） .....	53
(7) 自転車駐車施設用地（南部町） .....	55
(8) 西長門工業団地整備事業（豊北町大字滝部字堂瀬ほか） .....	56
(9) 農地保有合理化事業 .....	57
(10) 阿川（中尾山）宅地・雑種地（豊北町大字阿川字中尾山） .....	60
2. 総括 .....	61
(1) 土地取得特別会計の土地について（指摘事項） .....	61
(2) 今後の土地取得特別会計のあり方について .....	61
第5. 土地開発基金の土地に係る監査の結果及び意見 .....	62
1. 土地開発基金の土地の個別検討 .....	62
(1) 特別養護老人ホーム（豊浦町大字厚母郷字大場） .....	62
(2) 町道湯谷1号線用地（豊浦町大字川棚字前坪） .....	64
(3) 町道黒井川棚線用地（豊浦町大字吉永字永そふ） .....	65
(4) 夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地（豊浦町大字小串字外無田） .....	67
(5) パーク&ライド整備事業用地（豊浦町大字川棚字田嶋前） .....	69
(6) 町道整備用地（菊川町大字下岡枝字木瀬田） .....	70
(7) 高齢者対策複合施設用地（菊川町大字下岡枝字水神、字上河原、字外河原） .....	72
(8) ふれあい会館建設代替用地（菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田） .....	74
2. 総括 .....	75
(1) 土地開発基金の土地について（指摘事項） .....	75
(2) 基金を利用した一般会計への繰替額（意見） .....	76
(3) 今後の土地取得特別会計及び土地開発基金のあり方について（意見） .....	76
第6. 公社の土地に係る監査の結果及び意見 .....	77
1. 組織の概要 .....	77
2. 市と公社の関係 .....	77
3. 公社の決算の状況 .....	78

4. 旧町の各公社の処理	80
5. 含み損益の状況	82
6. 公社の土地の個別検討	83
(1) 道路事業用地（豊浦町大字川棚字四の浜）	84
(2) 小串駐輪場事業用地（豊浦町大字小串字石堂）	85
(3) 黒井駐輪場事業用地（豊浦町大字黒井字藤ヶ本）	87
(4) 図書館建設事業用地（豊浦町大字小串字前土田ヶ原）	88
(5) 図書館進入路事業用地（豊浦町大字小串字前土田ヶ原）	90
(6) 江良道路改良事業用地（豊浦町大字川棚字道中江）	92
(7) 烏山民俗資料館建築事業用地（豊浦町大字川棚字寺田、字渡田）	93
(8) 土地区画整理事業用地（幡生本町）	96
(9) 豊東西住宅団地（菊川町大字上田部字橋詰、黒杭）	97
(10) 豊東工業団地（菊川町大字田部字泉）	101
(11) 幡生住宅団地（大坪本町）	103
7. 総括	104
(1) 土地取得手続き（意見）	104
(2) 事業計画の継続的なモニタリングと早期買取り（意見）	105
(3) 供用済み土地（指摘事項）	105
(4) 完成土地（分譲土地）の販売活動（意見）	106
(5) 公社の存続（意見）	106
第7. 今後の取組みについて	108
(1) 合併による影響の清算に向けて（意見）	108
(2) 資産・債務改革に向けて（意見）	108
(3) 買い手がつかないような土地の弾力的な処分・貸付に向けて（意見）	109

（報告書における各種数値は端数処理の関係上、関連する単純合計や単純除算と一致しない場合がある。）

# 第1. 包括外部監査の概要

## 1. 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

## 2. 選定した特定の事件

### (1) 包括外部監査対象

市及び土地開発公社が保有する土地について

### (2) 包括外部監査対象期間

平成19年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成20年度の一部についても監査対象とする。

## 3. 事件を選定した理由

下関市（以下「市」という。）は平成17年2月に旧下関市、旧菊川町、旧豊田町、旧豊浦町、旧豊北町の1市4町が合併した結果、平成19年度末現在において普通財産として4,939万㎡の土地を保有している。

一般に、普通財産の土地は特定の行政の目的に直ちに用いられることのないものであるため、合理的な利用目的がなければ、保有していても維持管理費がかかるだけの未利用地である場合が多い。

このほか下関市土地開発公社（以下「公社」という。）が保有する土地についても、合併に伴い増加している。

このような状況から、市の保有する土地（主に普通財産）及び公社が保有する土地が適切に管理され、有効利用されているか等について検討することは有意義であると判断して、特定の事件として選定した。

#### 4. 包括外部監査の方法

##### (1) 監査対象機関

総務部管財課及び公社並びに土地主管部署

##### (2) 監査要点

- ①財産は、条例等に準拠して管理されているか。
- ②処分手続は条例等に準拠しているか。合併時における財産引継手続に不備はないか。
- ③未利用地はないか（取得目的は妥当か・保有目的は明確か・有効活用について検討されているか）。
- ④貸付・一時使用の手続は条例等に準拠しているか。無償貸付の手続に不備はないか。
- ⑤行政財産と普通財産は条例等に準拠して区分されているか。
- ⑥土地開発基金、土地取得特別会計及び公社の保有土地で長期保有となっているものがないか。

##### (3) 主な監査手続

上記の監査要点に基づき、関係者への質問、関係書類・帳票類等の閲覧、突合及び現場視察を実施し、その実態を調査検討する。

#### 5. 包括外部監査の実施期間

自 平成 20 年 7 月 14 日 至 平成 21 年 3 月 31 日

#### 6. 包括外部監査人を補助した者

公認会計士 経塚 義也、鈴木 守、川村 啓輔、廣島 直樹

その他 宗本 徹彦、福井 智士

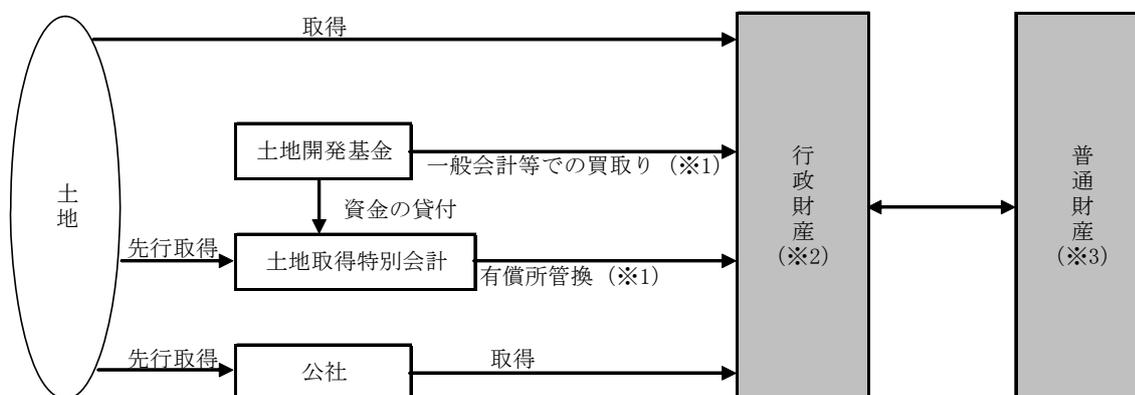
#### 7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

## 第2. 市及び公社が保有する土地の概要

### 1. 土地取得の流れ

市が土地を取得する場合の流れを図で示すと次の通りである。



※1 先行取得を依頼した主管課が土地を一般会計又は他の特別会計で取得する。

※2 地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産である。すなわち、庁舎・公用公舎等、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを目的とする公用財産と、学校・道路・公園等、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする公共用財産をいう。行政財産の特徴として、利用目的は公用又は公共用とするのみであり、特別な事情がある場合を除き、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない（地方自治法第238条の4）。

※3 行政財産以外の一の公有財産をいう。普通財産の特徴として、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第238条の5）。

### 2. 行政財産及び普通財産の概要

市が保有する土地のうち、行政財産及び普通財産の平成20年3月31日現在の面積は次の通りである。

区分		地積 (㎡)
行政財産		30,968,591
普通財産	宅地	336,188
	山林	48,142,694
	原野	22,402
	溜池	57,938
	池沼	4,384
	その他	835,955
計		49,399,561
合計		80,368,152

※ 行政財産には、土地取得特別会計で保有する土地を含むが、土地開発基金で保有する土地 72,402 ㎡を含まない。

### (1) 普通財産の土地面積の推移

普通財産の土地面積の過去 5 年分の推移は次の通りである。

(単位：㎡)

年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
期首	59,024,977	59,115,964	48,804,072	49,338,273	49,295,481
増加	158,140	7,199,149	1,071,664	31,645	9,905,527
減少	△ 67,153	△ 17,511,041	△ 537,463	△ 74,437	△ 9,801,447
期末	59,115,964	48,804,072	49,338,273	49,295,481	49,399,561

平成 16 年度の主な減少要因としては、1 市 4 町の合併において、旧町で普通財産として区分されていた山林を旧市の基準に合わせ直接造林しているものについては、行政財産としたためである。

平成 17 年度の主な増加要因としては華山（山林 547,015 ㎡）の承継取得が挙げられる。これは、市の合併前の 1 市 4 町に美祢市を加えた 2 市 4 町による造林組合で所有する山林につき合併を契機として造林組合が解散となり、市に承継取得されたものである。

平成 19 年度の増減は、主に国土調査実施に伴う土地の合筆による帳簿上の増減である。

### (2) 普通財産の利用状況

普通財産の平成 20 年 3 月 31 日現在における土地の利用状況は次の通りである。

地目	貸付土地		その他の土地		未利用地		合計	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
宅地	147	203,977	40	97,433	90	34,778	277	336,188
山林	59	2,227,579	335	41,619,801	162	4,295,315	556	48,142,695
原野	3	787	1	217	22	21,399	26	22,402
溜池	0	0	2	14,209	17	43,729	19	57,938
池沼	0	0	0	0	5	4,384	5	4,384
雑種地	50	338,906	43	255,640	164	241,409	257	835,955
合計	259	2,771,249	421	41,987,299	460	4,641,013	1,140	49,399,561
面積比	-	5.6%	-	85.0%	-	9.4%	-	100.0%

貸付土地は民間等に貸付けている土地である。このうち、有償貸付は 2,566,569 ㎡であり無償貸付は 204,680 ㎡である。

その他の土地は他課で使用、山林、通路、のり面、行政財産と判明した土地、記念碑の敷地等、使途が明確な土地である。

未利用地は貸付土地及びその他の土地を除く土地であり、売却予定地を含む。

### 3. 土地取得特別会計の概要

#### (1) 設置目的

下関市土地取得特別会計事務取扱要綱に、土地取得特別会計設置の目的及び財源が次の通り規定されている。

##### (目的)

第1条 この要綱は、公共用地の先行取得を促進するために設置された下関市土地取得特別会計（以下「取得会計」という。）の事務取扱に関し必要な事項を定めることを目的とする。

##### (財源)

第2条 取得会計における公共用地の先行取得等に要する経費の財源は、下関市土地開発基金からの繰入金、公共用地先行取得等事業債の起債、他会計からの繰入金及び財産収入等とする。

#### (2) 保有する土地の状況

土地取得特別会計が保有する土地の平成 20 年 3 月 31 日現在の面積及び金額は次の通りである。

区分	取得件数 (件)	面積 (㎡)	金額 (千円)
旧下関市	16	876,817	5,742,681
旧豊北町	7	221,217	108,940
下関市合計	23	1,098,035	5,851,620

合併前において土地取得特別会計の利用により公共用地を先行取得していたのは旧下関市及び旧豊北町である。公共用地の先行取得等に要する経費の財源は、土地開発基金からの繰入金、公共用地先行取得等事業債の起債及び財産収入等である。市は合併後において土地取得特別会計の利用による土地の先行取得は行っていないが、公共用地を先行取得する必要がある場合には、土地取得特別会計を利用する方針である。

### (3) 保有する土地の面積及び金額の推移

土地取得特別会計が保有する土地の面積及び金額の推移（過去 5 年分）は次の通りである。

面積 (単位：㎡)

年度		平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
期首	旧下関市	931,555	931,204	931,176	930,778	930,362
	旧豊北町	373,129	355,426	221,217	221,217	221,217
	合計	1,304,684	1,286,630	1,152,394	1,151,996	1,151,579
増減	旧下関市	△ 350	△ 27	△ 398	△ 416	△ 53,544
	旧豊北町	△ 17,703	△ 134,208	0	0	0
	合計	△ 18,053	△ 134,236	△ 398	△ 416	△ 53,544
期末	旧下関市	931,204	931,176	930,778	930,362	876,817
	旧豊北町	355,426	221,217	221,217	221,217	221,217
	合計	1,286,630	1,152,394	1,151,996	1,151,579	1,098,035

金額 (単位：千円)

年度		平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
期首	旧下関市	5,876,320	5,930,969	5,931,801	5,914,210	5,895,560
	旧豊北町	172,724	123,731	108,940	108,940	108,940
	下関市合計	6,049,044	6,054,700	6,040,740	6,023,149	6,004,499
増減	旧下関市	54,649	832	△ 17,591	△ 18,650	△ 152,879
	旧豊北町	△ 48,993	△ 14,792	0	0	0
	下関市合計	5,656	△ 13,960	△ 17,591	△ 18,650	△ 152,879
期末	旧下関市	5,930,969	5,931,801	5,914,210	5,895,560	5,742,681
	旧豊北町	123,731	108,940	108,940	108,940	108,940
	下関市合計	6,054,700	6,040,740	6,023,149	6,004,499	5,851,620

土地取得特別会計で先行取得した公共用地については、過去 5 年間その面積・金額に大きな変動がない。土地取得特別会計を利用した公共用地の取得が近年なく、かつ、既に取得した公共用地の所管換が進んでいないことを示している。

#### (4) 経過年数別の状況

土地取得特別会計が保有する土地の取得年度からの経過年数別の内訳は次の通りである。

取得年度からの経過年数	面積合計 (㎡)	面積比	取得金額合計 (千円)	取得金額比
20年以上	839,116	76.4%	580,042	9.9%
15年以上20年未満	72,061	6.6%	141,421	2.4%
10年以上15年未満	10,975	1.0%	4,533,474	77.5%
5年以上10年未満	139,277	12.7%	444,201	7.6%
5年未満	36,604	3.3%	152,482	2.6%
合計	1,098,035	100.0%	5,851,620	100.0%

取得年度からの経過年数が 10 年以上 15 年未満の土地が全体の金額の 77.5%を占めているが、その大半は唐戸市場整備関連事業用地（取得価額 3,865,394 千円）である。

取得年度からの経過年数が 20 年以上の土地は、主に事業主管課が土地取得特別会計を利用して先行取得したものであるが、事業主管課への有償所管換がなされていない土地である。また、売却処分を予定しているものの、交渉や一般競争入札にて不調に終わったため長期間保有となっている土地が多い。

その他、取得時に計画していた事業とは別の事業に利用されることになった土地で、主管課への所管換が未了のため、取得年度からの経過年数が長期になっている土地もある。

## 4. 土地開発基金の概要

### (1) 設立目的

下関市土地開発基金条例の第 1 条に基金の設置目的が次の通り記載されている。

(設置)

第 1 条 公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るため、下関市土地開発基金（以下「基金」という。）を設置する。

## (2) 保有する土地の状況

土地開発基金が保有する土地の平成 20 年 3 月 31 日現在の面積及び金額は次の通りである。

区分	取得件数 (件)	面積 (㎡)	金額 (千円)
旧菊川町	8	31,593	178,966
旧豊浦町	29	40,808	223,288
合計	37	72,402	402,254

合併前において土地開発基金の利用により土地を先行取得していたのは旧菊川町及び旧豊浦町である。

合併後、市は土地開発基金の利用による土地の先行取得は行っておらず、今後も土地開発基金の利用による土地の先行取得は予定していない。しかし、土地取得特別会計での土地取得の原資として土地開発基金を利用することから、現在も土地開発基金は引き続き設置されている。

## (3) 保有する土地の面積及び金額の推移

土地開発基金が保有する土地の面積及び金額の推移（過去 5 年分）は次の通りである。

面積		(単位：㎡)				
	年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
期首	旧菊川町	22,656	19,533	31,359	31,593	31,593
	旧豊浦町	53,922	56,131	40,782	40,782	40,808
	合計	76,578	75,665	72,142	72,376	72,402
増減	旧菊川町	△ 3,123	11,826	234	0	0
	旧豊浦町	2,209	△ 15,349	0	25	0
	合計	△ 913	△ 3,522	234	25	0
期末	旧菊川町	19,533	31,359	31,593	31,593	31,593
	旧豊浦町	56,131	40,782	40,782	40,808	40,808
	合計	75,665	72,142	72,376	72,402	72,402

金額

(単位：千円)

年度		平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
期首	旧菊川町	117,759	84,022	178,966	178,966	178,966
	旧豊浦町	230,173	233,272	226,687	226,687	223,288
	下関市合計	347,932	317,295	405,653	405,653	402,254
増減	旧菊川町	△ 33,737	94,943	0	0	0
	旧豊浦町	3,100	△ 6,585	0	△ 3,399	0
	下関市合計	△ 30,637	88,358	0	△ 3,399	0
期末	旧菊川町	84,022	178,966	178,966	178,966	178,966
	旧豊浦町	233,272	226,687	226,687	223,288	223,288
	下関市合計	317,295	405,653	405,653	402,254	402,254

平成16年度の増加は、合併に際して清算した旧菊川町公社が保有していた土地を引き継いだためである。合併後において土地開発基金が保有する土地は旧豊浦町分について若干減少が見られる程度であり、旧菊川町分についてはまったく減少していない。

#### (4) 経過年数別の状況

土地開発基金が保有する土地の取得年度からの経過年数別の内訳は次の通りである。

取得年度からの経過年数	面積合計 (㎡)	面積比	取得金額 合計 (千円)	取得 金額比
20年以上	2,671	3.7%	2,187	0.5%
15年以上20年未満	11,975	16.5%	9,170	2.3%
10年以上15年未満	28,153	39.0%	197,099	49.1%
5年以上10年未満	11,468	15.8%	70,108	17.4%
5年未満	18,134	25.0%	123,690	30.7%
合計	72,402	100.0%	402,254	100.0%

取得年度からの経過年数が20年以上の土地は、主に事業主管課が土地取得特別会計を利用して先行取得したものであるが、実際には事業に利用されず事業主管課への有償所管換がなされていない土地である。

取得年度からの経過年数が5年以上20年未満の土地は、主に供用開始済みの土地及び事業完了している土地であり、面積比で約7割を占める。残りは事業計画の見直し中の土地及び残地である。市は現在、合併前に決定した旧市町の事業計画を見直している段階にある。

取得してから5年未満の土地は、主に事業計画の見直し中の土地である。

## (5) 土地開発基金の残高内訳

土地開発基金の平成 20 年 3 月 31 日現在の残高内訳は次の通りである。

(単位：千円)

区分	旧下関市分	旧菊川町分	旧豊田町分	旧豊浦町分	旧豊北町分	計
現金	4,861,000	23,832	180,452	17,712	314,776	5,397,772
土地	0	178,966	0	223,288	0	402,254
合計	4,861,000	202,797	180,452	241,000	314,776	5,800,026

※ 現金の残高内訳は以下の通りである。

一般会計への繰替運用額	2,600,000 千円
貸付金残高	2,263,607 千円
現金・預金残高	534,165 千円
合 計	5,397,772 千円

土地開発基金の残高は、現金及び土地から構成される。ここでいう現金は、一般会計への繰替額、貸付金、及び現金・預金から構成される。一般会計への繰替額とは、「下関市土地開発基金条例」第 5 条に基づき、年度末の経費や賞与等の支払いに充当することを目的として、土地開発基金の現金を一時的に一般会計に繰り替えた額をいう。また、貸付金とは、土地取得特別会計における取得原資として、土地開発基金が土地取得特別会計に貸し付けている額をいう。一般会計への繰替額と貸付金を除いた、流動的な資金として利用可能な金額は平成 20 年 3 月 31 日現在で、534,165 千円である。

## 5. 会社の概要

### (1) 設立目的

会社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和 47 年 6 月 15 日法律第 66 号）（以下「公拡法」という。）に基づいて、公共用地、公有地等の取得、管理、処分等を行うことにより、市の公共施設の整備促進を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的に、昭和 48 年に旧下関市の全額出資により設立した特別法人である。

なお、平成 17 年 2 月に旧下関市、旧菊川町、旧豊田町、旧豊浦町、旧豊北町の 1 市 4 町の合併に伴い、旧町の各公社は解散し旧下関市公社が新市の公社として業務を行っている。

## (2) 事業内容

公社の業務は公拡法第17条により定められている。

1. 土地の取得、造成その他の管理及び処分（公有用地取得事業）
2. 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業（土地造成事業）
3. 1及び2に掲げる業務に附帯する業務
4. 1に掲げる業務のうち土地の造成（一団の土地に係るものに限る）又は、2に掲げる事業実施と併せて整備されるべき公共施設又は、公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務
5. 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の斡旋、調査、測量その他これらに類する業務

公社の業務の範囲は下関市土地開発公社定款第19条で定められており、上記公拡法第17条と同様である。

現在、公社で実施している事業は主幹業務である「1. 公有用地取得事業」と「2. 土地造成事業」である。

公有用地取得事業とは市からの土地取得依頼に基づき、公社が土地取得資金を金融機関から借入れ土地を先行取得し、市が買取ることをいう。

公有用地取得事業の概要は次の通りである。

- ・ 市は公社に市長名で土地の先行取得を依頼する。（実際の用地買収交渉は市の所管課が行い、依頼時には対象地及び取得価格等は決定しており、公社は市に代わって取得手続を行う。）
- ・ 公社は土地代金の全額を金融機関からの借入れにより調達する。（通常、市は公社の借入れにつき債務保証を行う。）
- ・ 公社は土地保有中に発生する除草・剪定・木柵設置等の管理業務を行い、諸経費を土地の取得原価に加算していく。
- ・ 公社は土地を所有している間は同額の借入金を有し、支払った利息は土地の取得原価

に加算していく。

- ・ 市は公社が先行取得した土地を簿価（取得原価＋管理費＋金利）で買取る。なお、買取る時期は市が決定するため公社に裁量の余地はない。
- ・ 公社は市への売却代金をもって金融機関に返済する。

公社による先行取得のメリットは、公社が取得主体となることにより、予算計上や議会決議を経ないで、迅速・機動的に土地を取得できることである。

年度の予算措置がされていない場合に、公社が先行取得し、市が予算計上してから公社から買取るにより、地価の高騰時においては、土地の取得価額を抑えることができる。また、土地取得に必要な資金は、市が公社の借入れに対して債務保証することで、容易に調達することが可能である。

しかし、地価が下落している状況では、そもそも公社が先行取得する利点がない。また、公社が先行取得した後、市の買取りが進まず、保有期間が長期化するにしたいがい、土地に含み損が生じる。さらに、公社が借入金を返済できずに利息負担が増加し、財政状態が悪化するという問題が生じる。

公共事業の減少及び地価が下落している現状では、公社による土地先行取得のメリットは少なく、公社の存在意義が問われている。

### （３）保有する土地の面積及び金額の推移

公社が保有する土地の面積及び金額の推移（過去５年分）は次の通りである。

土地分類	区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
公有用地	面積（㎡）	133,592	158,071	145,471	142,322	139,269
	金額（千円）	3,758,711	4,012,121	3,801,766	3,752,337	3,695,780
完成土地	面積（㎡）	3,993	37,179	35,993	35,515	34,434
	金額（千円）	283,640	890,457	806,678	784,706	731,596
合計	面積（㎡）	137,586	195,250	181,463	177,838	173,703
	金額（千円）	4,042,352	4,902,578	4,608,445	4,537,044	4,427,377

平成17年2月の合併に合わせ、旧豊浦町公社が保有していた公有用地を509,705千円で取得し、完成土地についても旧菊川町公社より638,587千円で取得しているため平成16年度は増加しているが、継続的な地価の下落及び公共事業の削減等により、市は公社を介した土地取得を控えている。

公有用地については、公社が先行取得した土地を旧市町が当初の計画どおりに買取ってれば減少していくはずであるが、事業化の目処が立たないことや予算を確保できないことから、市による買取りが進まず、公社保有土地の残高は横ばいの状態が続いている。

完成土地についても同様に、平成 17 年 2 月の合併により旧菊川町公社から豊東西住宅団地（ふれあいプラザ、グリーンパーク）、豊東工業団地を取得しているが、販売状況が芳しくなく、僅かしか減少していない。

#### （４）長期保有土地の状況

公社が保有している土地（代行用地含む）の長期保有割合は次の通りである。

		平成19年度末				平成18年度末			
		面積		金額		面積		金額	
保有土地	a	18	(ha)	4,826	(百万円)	21	(ha)	7,077	(百万円)
5年以上保有土地	b	17	(ha)	4,415	(百万円)	17	(ha)	4,509	(百万円)
5年以上比率	b/a	94.4	(%)	91.5	(%)	81.0	(%)	63.7	(%)
10年以上保有土地	c	13	(ha)	3,701	(百万円)	13	(ha)	3,645	(百万円)
10年以上比率	c/a	72.2	(%)	76.7	(%)	61.9	(%)	51.5	(%)
標準財政規模	x			63,068	(百万円)			63,749	(百万円)
土地保有額の標準財政規模に対する割合	a/x			7.7	(%)			11.1	(%)
供用済土地	d	1	(ha)	368	(百万円)	1	(ha)	393	(百万円)
未収金土地	e	—	—	—	(百万円)	—	—	—	(百万円)

（出典）山口県「平成 19 年度土地開発公社事業実績調査について」

平成 19 年度末において、公社が保有する土地のうち、5 年以上保有している土地の金額割合は 91.5%、10 年以上保有している土地の金額割合は 76.7%に達している。

これは、公社が先行取得した土地を市が当初の事業計画どおりに買取らないため、公社が長期保有を余儀なくされていることを表している。

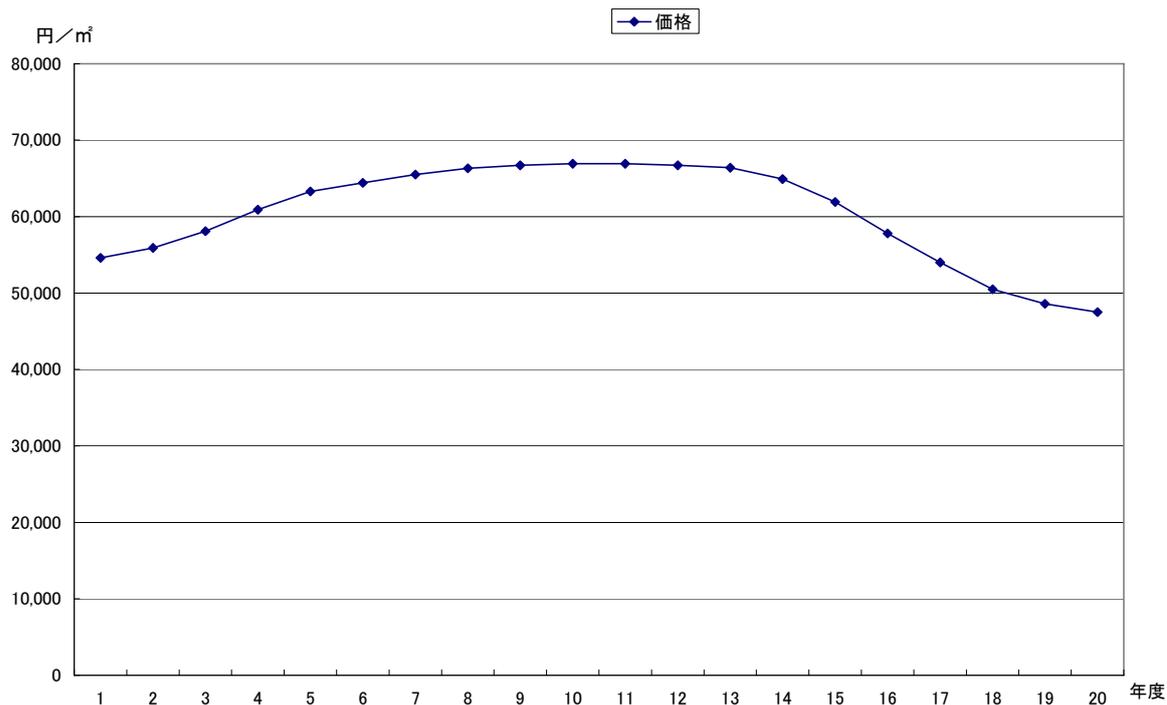
## 6. 地価動向

市内の土地の時価は平成 20 年度現在において下落傾向にある。住宅地に関する地価公示価格とその平均変動率の推移は次の通りである。

年度	H.1	H.2	H.3	H.4	H.5	H.6	H.7	H.8	H.9	H.10
全国	7.9	17.0	10.7	△ 5.6	△ 8.7	△ 4.7	△ 1.6	△ 2.6	△ 1.6	△ 1.4
山口県	1.5	2.8	5.6	5.1	1.8	1.0	0.9	0.9	0.8	0.6
下関市	0.8	2.3	3.8	5.0	1.0	0.3	0.4	0.8	0.7	0.4
価格	54,600	55,900	58,100	60,900	63,300	64,400	65,500	66,300	66,700	66,900
年度	H.11	H.12	H.13	H.14	H.15	H.16	H.17	H.18	H.19	H.20
全国	△ 3.8	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2	△ 5.8	△ 5.7	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3
山口県	0.0	△ 0.5	△ 1.1	△ 2.6	△ 4.7	△ 6.1	△ 5.9	△ 4.7	△ 3.8	△ 3.1
下関市	0.0	△ 0.2	△ 0.6	△ 2.0	△ 4.5	△ 6.3	△ 6.1	△ 4.7	△ 3.7	△ 2.8
価格	66,900	66,700	66,400	64,900	61,900	57,800	54,000	50,500	48,600	47,500

※1 「全国」「山口県」「下関市」の欄には平均変動率を単位〔%〕で表示している。平均変動率とは継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものである。また、標準地とは土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、形状等が通常であると認められる土地である。

※2 「価格」の欄には下関市の平均価格を単位〔円/㎡〕で表示している。平均価格とは標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものである。



(出典) 「平成 20 年 地価公示」下関市都市整備部都市計画課

市の過去 10 年分の地価公示価格の推移をみると下落傾向にある。地価が高い時期に取得している土地については、現状でも含み損を抱えていることになる。加えて、今後も下落傾向が続くとすれば、含み損が拡大する可能性がある。

### 第3. 普通財産の土地に係る監査の結果及び意見

#### 1. 土地処分手続

##### (1) 処分手続の概要

「土地等の取得及び処分に係る要綱」に基づく一般的な土地処分手続の流れは次の通りである。

- ア) 処分対象とする土地を管財課で協議し、行政需要がないことを確認した上で測量及び鑑定評価等の土地処分に付随する費用を予算化する。
- イ) 境界が確定されていない土地の場合は測量を行い、測量結果をもとに境界及び地積の確定を行う。
- ウ) 管財課の所管以外の土地については、普通財産として管財課に所属換えした上で鑑定評価を取る。
- エ) 鑑定評価格徴取基準（※）に基づき予定価格を決定し、入札実施についての伺いを立て、所定の決裁を受ける。
- オ) 一般競争入札を実施し、落札者ありの場合は契約締結についての伺いを立て、所定の決裁を受ける。一方、入札の結果、不落となった場合は不落物件の今後の方針についての伺いを立て、所定の決裁を受ける。
- カ) 不落物件については、今後の方針の伺いが決裁されると、先着順にて随意契約で売払いを開始し、購入希望者から売払い申請書の提出を受ける。売払申請書の提出を受けて、契約締結についての伺いを立て、所定の決裁を受ける。
- キ) 契約締結についての伺いが決裁されると、契約を締結するとともに、登記及び土地台帳へ処分の記載を行う。

##### ※ 鑑定評価格徴取基準（抜粋）

土地等（土地及び建物（移転補償を除く。）以下同じ。）の取得及び処分に当たっては、次の手続きにより適正な価格（入札等において予定価格として定めるものをいう。以下同じ）の決定または判定を行う。

#### 2. 土地等の処分

(1) 不動産鑑定士から参考価格として鑑定評価書を徴すべき価格の範囲等と不動産鑑定士の数

① 処分する土地等の見込み所有権価格が 5,000 万円以上のもの

・・・原則として 2 者

② 処分する土地等の見込み所有権価格が 5,000 万円未満のもの

.....原則として1者  
③処分する土地等の制限物権価格、借地権価格等の鑑定評価書を徴することが適当と認めるもの  
.....原則として2者

4. 適正な価格の決定  
(1) 鑑定評価書を精査し、1者鑑定の場合は鑑定評価格を、2者鑑定の場合は各鑑定評価格を上限及び下限として決定するものとする。

## (2) 監査手続

19年度の処分物件のうち任意抽出したサンプル物件について、所定の手続を満たして処分が実行されていることを関係資料の閲覧により確かめる。

## (3) 監査の結果

処分の実行に必要な所定の手続は満たされていることを確認した。

## (4) 意見

現状、処分対象とする土地は、測量及び鑑定評価等の処分に付随する費用が予算化可能な範囲内で売却が見込める土地から順次処分するという方針の下、管財課で協議の上決定している。

このような方針に従った場合、土地としての利用価値が低く、容易に売却できないような土地が長期間塩漬けになり、何らの対応策が検討されないまま放置されてしまうおそれがある。客観的な基準で処分対象とする土地が決定される管理体制が必要である。

## 2. 財産区分

### (1) 監査手続

行政財産と普通財産とが条例等に準拠して区分されていることを確かめるため、普通財産の土地のうち任意に抽出した物件について、現在の利用状況等の詳細を検討する。

### (2) 監査の結果

(指摘事項)

監査手続の実施対象とした普通財産のうち、次の表の物件については行政財産として区分すべきと考えられる。当該区分誤りは、合併時に適切な引継ぎがなされなかった等、事務処理の誤謬を原因とするものであった。

用途	名称
施設用地	クリーンセンター響施設用地
	旧殿居小学校維新分校（清流館）
駐車場用地	南部町10-1のうち（110.09㎡）
	南部町10-1のうち（579.87㎡）
道路用地	被岸田溜池
	市道宝珠線法面
	市道五重田残地
	市道五重田線
	市営住宅進入路法面
	市道新堀線
	市道八丁線残地
	市道黒井川棚線雑種地
	姥瀬駐車場
	道路（認定外）法面
	市道石堂上畔線横雑種地
	阿川（深田）雑種地
	公園用地
漁港用地	公有水面埋立（涌田）
	公有水面埋立（宇賀）
	黒井漁村センター
農林課管理市有林	中山市有林
	市有林（天山）

### （3）意見

市の保有する公有財産を行政財産と普通財産とに区分することにより、行政財産を明示するとともに、市が今後新たに利用可能な土地や売却及び貸付が可能な土地である普通財産を適切に把握することが可能となる。

今回監査の対象とした物件以外の土地についても現在の利用状況等を調査し、行政財産と普通財産の区分が適切か否かを網羅的に検証する必要がある。

## 3. 土地貸付手続

### （1）貸付手続の概要

「下関市財務規則」に基づく一般的な貸付手続の流れは次の通りである。

ア) 貸付を受けようとする者より市有財産借受申請書の提出を受ける（第192条第1項）。

イ) 貸付料を算定（第 194 条）し、減免または無償貸付の場合はその理由（「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 3 条及び第 4 条、「普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準」）を検討する。

ウ) 貸付契約書に必要事項（使用目的、貸付期間、貸付料、延滞金に関する事項等）を明記（第 192 条第 2 項）し、借受人と契約を締結する。

## （2） 監査手続

貸付物件のうち任意でサンプル抽出した物件について、所定の手続を満たして貸付がなされていることを関係資料の閲覧により確かめる。

## （3） 監査の結果

（指摘事項）

土地貸付手続において、次の通り合計 6 件の不備があった。

不備の内容	件数
市有財産借受申請書が保管されていない	4 件
貸付契約書の必要事項に記載漏れがある	2 件

## （4） 意見

土地貸付手続について不備が生じることを防止すべく、管理方法の妥当性について検討すべきである。

## 4. 無償貸付手続

### （1） 無償貸付手続の概要

土地の無償貸付手続は「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条及び「普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準」により定められている。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

下関市条例第 65 号

平成 17 年 2 月 13 日

#### 第4条

普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

(2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

(3) 本市が設立した公立大学法人において当該公立大学法人が行う業務の用に供するとき。

#### 普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準

平成17年2月13日制定

##### 1 趣旨

この基準は、普通財産の貸付けに関し、特別の場合を除くほか、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成17年条例第65号）第4条第1項第1号の規定を適用して、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる場合について定めるものとする。

##### 2 無償貸付

普通財産は、警察法（昭和29年法律第162号）附則第12項の規定による使用で、なお引き続き警察の用に専ら供する必要があるときは、これを無償で貸し付けることができる。

##### 3 減額貸付

（省略）

##### 4 特別措置

(1) 特別の事情により、前項の規定によりがたいと認められるときは、その理由を付した案により総務部長及び財政部長経由のうえ副市長の専決を受け、その減額の額の割合を引き上げ、又は無償で貸し付けることができる。

(2) 減額貸付は、その団体の経営が貸付物件を営利目的とし、若しくはこれから利益をあげる場合には、その減額する額の割合を引き下げ、又は前項の規定を適用しないものとする。

##### (2) 監査手続

「普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準」の4(1)「特別の事情」に該当する無償貸付物件全48件について、次の手続を実施する。

- ア) 無償貸付とする特別な理由の有無を確かめる。
- イ) 特別な理由を付した案により総務部長及び財政部長経由のうえ副市長の専決の有無を確かめる。

### (3) 監査の結果

#### (指摘事項)

無償貸付手続において、次の通り合計 18 件の不備があった。

不備内容	件数
市の合併後に無償貸付とする特別な理由について再度検討されていなかったもの(※)	15 件
決裁書が確認できなかったもの	3 件

※ 「普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準」は、市の合併前における旧下関市の基準を引き継いだものであり、合併において無償貸付の手続はこの基準によることで統一された。旧菊川町には同様の基準があり、旧豊田町、旧豊浦町及び旧豊北町は条例に基づき無償貸付を行っていたが、旧 1 市 4 町それぞれの運用は異なる場合があった。そのため、貸付料を無償とするか否かについて再度検討する必要がある。

#### (4) 意見

無償貸付は、団体の育成など条例等に基づき一定の政策目的を持って行なわれるものであるが、無償貸付手続が適切に実施されない結果、市民への説明責任が果たせない可能性が生じる。無償貸付手続に不備があるものについて早急に整備するべきである。

### 5. 普通財産の土地の個別検討

普通財産で保有する土地 23 件について現地調査を実施し、取得目的の妥当性、利用・管理状況及び処分可能性等について検討した。なお、記載は指摘事項や意見がある土地のみに限定している。

総括では、現地調査で記載した事項を踏まえ、普通財産の問題点を整理する。

(1) 一般市有地 (彦島田の首町二丁目)



① 概要

ア) 取得時期

昭和 35 年 3 月 25 日

イ) 面積

6,791 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 100,350,607 円 (単価 14,777 円/m<sup>2</sup>)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

塵芥焼却場用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

昭和 35 年 3 月の取得後、昭和 50 年 7 月までは焼却場用地として利用され、焼却場廃止後、平成 12 年 12 月まで下水道工事による残土処分地として利用されていた。そのため、現在は未利用地ではあるが、当初取得目的は果たされていることから、取得目的は妥当であったといえる。

## イ) 利用・管理状況

残土処分地としての利用終了後、管財課に所管換されている。一時期ゴミの不法投棄が相次いだため、道路に隣接した外周部分を中心に定期的に草刈を行っているほか、周辺住民からの苦情に応じて草刈を行っている。

## ウ) 処分可能性

住宅地に隣接する土地であるため、宅地としての売却は可能と考えられるが、過去に焼却場用地として利用されていたことから、土壌汚染等も懸念される。また、当該土地は面積が広大であるため、分筆のための測量及び登記並びに鑑定評価等を行う際に生じる処分に付随する費用が多額になることが予想される。

## エ) 結論

(意見)

土壌汚染の有無を調査した上で、売却処分を含めた今後の方針について早急な検討が望まれる。

## (2) 一般市有地 (大学町二丁目)



## ① 概要

### ア) 取得時期

昭和 37 年 11 月 6 日

### イ) 面積

264 m<sup>2</sup>

### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明

- ・ 固定資産税評価額 9,736,531 円（単価 36,792 円/㎡）

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

宅地として整備し、売却処分する目的

熊野地区土地開発事業用地として取得

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

当該土地を含む周辺一体の土地は、宅地として整備し売却処分する目的で取得されたものであり、周辺地はすでに売却処分されていることから取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

当該土地を含む周辺一体の土地が昭和 47 年 10 月 21 日に都市計画課から管財課に引き継がれ (2,881 ㎡)、順次分筆を行い宅地として売却処分されてきたが、当該土地のみが公道に接していないため売れ残っている。

現状は草で覆われた未利用地となっており、必要に応じて草刈を行っている。

ウ) 処分可能性

公道に接していないこと、及び隣接する宅地との段差が大きいことから、現状のままでの売却処分は困難と思われる。

エ) 結論（意見）

未利用地としての状況が長期間継続している現状は好ましくない。公道からのアプローチが可能となるような施策を立案、実行する等の対策を図り、売却処分を念頭に置いた今後の方針について早急な検討が望まれる。

### (3) 一般市有地 (筋川町)



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

昭和 48 年 3 月 8 日

##### イ) 面積

2,529 m<sup>2</sup>

##### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 12,690,265 円 (単価 5,017 円/m<sup>2</sup>)
- ・ 固定資産税評価額 9,486,279 円 (単価 3,751 円/m<sup>2</sup>)

##### エ) 所管部署

管財課

##### オ) 当初取得目的

食肉センター (と畜場) 用地

##### カ) 現在の使用状況

未利用地

#### ② 結論

##### ア) 取得目的の妥当性

昭和 48 年 3 月の取得後、平成 13 年 3 月までは食肉センター用地として利用されていた。当初取得目的は果たされていることから、取得目的は妥当であったといえる。

##### イ) 利用・管理状況

市の下水道施設及び個人所有地（国が所有していた土地を個人が買い受けたもの）に隣接しており、公道には接しておらず、未利用地となっている。

ウ) 処分可能性

公道に接していないことから、処分可能性は低いと思われる。今後の方針についても白紙となっている。

エ) 結論（意見）

今後の方針が未定である現状には問題がある。売却処分について検討すべきである。

(4) 一般市有地（神田町二丁目）



① 概要

ア) 取得時期

昭和 26 年 12 月 10 日

イ) 面積

2,277 m<sup>2</sup>（一般市有地 1,608 m<sup>2</sup>、山口朝鮮初中級学校 448 m<sup>2</sup>、自治会 221 m<sup>2</sup>）

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額

32,027,317 円（平成 19 年）（単価 19,915 円/m<sup>2</sup>）（一般市有地部分）

9,252,021 円（平成 18 年）（単価 20,643 円/m<sup>2</sup>）（山口朝鮮初中級学校部分）

4,572,439 円（平成 18 年）（単価 20,643 円/m<sup>2</sup>）（自治会部分）

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

旧下関市警察の官舎設置用地

カ) 現在の使用状況

未利用地、貸付地

## ② 結論

ア) 取得目的の妥当性

旧下関市の自治体警察として設置された下関市警察（昭和 29 年の警察法改正による山口県警察の発足に伴い廃止）の官舎設置用地として取得されたものである。県警発足後も引き続き官舎用地として県警への貸付がなされ、県警の官舎が移転するまでは当初取得目的に合致した利用がなされていたことから、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

自治会（221 m<sup>2</sup>）、及び山口朝鮮初中級学校（448 m<sup>2</sup>）への貸付けを行っている。残りの部分は未利用地となっている。

ウ) 処分可能性

周辺は住宅地であり土地の利用価値は高いと考えられるが、未利用地となっている部分は公道に接していないため、未利用地部分のみの売却処分は困難である。また、現在の貸付先へ買取りの意思はないため、現状の処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論（意見）

一部貸付地となっているため、短期的には売却は困難であるが、長期的には現在の貸付先への売却や、未利用地部分を分筆しての売却等の方針を検討すべきである。

### （5）下関警察署（園田）貸付地（宮田町二丁目）



## ① 概要

### ア) 取得時期

昭和 30 年 3 月 25 日

### イ) 面積

59 m<sup>2</sup>

### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 2,668,104 円 (単価 44,646 円/m<sup>2</sup>)

### エ) 所管部署

管財課

### オ) 当初取得目的

区画整理に伴う換地による取得

### カ) 現在の使用状況

未利用地

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

換地による取得であり県警派出所として貸付けていたことから、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

昭和 35 年 4 月より県警の派出所用地として山口県に貸付けを行っていたが、平成 14 年 3 月をもって派出所が閉鎖されたため、以後未利用地となっている。市は売却処分する方針で、平成 18 年 3 月に当該土地を一般競争入札にかけているが、結果は不調であった。

### ウ) 処分可能性

面積が 59 m<sup>2</sup>と狭いため宅地としての利用には適していないが、周辺地域は慢性的な駐車場不足に悩まされているため、駐車場としての利用価値は高く、処分可能性は高いと思われる。

### エ) 結論 (意見)

再度入札を行い、売却処分すべきである。

(6) 一般市有地 (伊倉堀の頭)



① 概要

ア) 取得時期

昭和 56 年 1 月 10 日

イ) 面積

39 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 539,128 円 (単価 13,498 円/m<sup>2</sup>)
- ・ 固定資産税評価額 977,166 円 (単価 24,465 円/m<sup>2</sup>)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

道路建設用地として買収した土地の残地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

道路建設用地の残地であることから、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

道路と山林に囲まれた土地であり、取得後現在に至るまで未利用の状況が続いている。管理としては歩道の通行に支障が出ないように定期的に草刈を行っている程度であり、今後の利用方針は未定である。

ウ) 処分可能性

公道に接しているが、周囲は山林であること、及び幅 1m 強、長さ 20m 強という有効利用が難しい形状であることから、隣接する山林の所有者への売却以外の処分方法は見込めないと思われる。

エ) 結論 (意見)

取得の経緯、土地の規模・状況を考えると、早急な処分については困難であるが、状況等に応じて売却の可能性を見出すことは必要である。

(7) 貸付地 (伊崎町一丁目)



① 概要

ア) 取得時期

昭和 16 年 12 月 26 日

イ) 面積

79 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 6,305,506 円 (平成 18 年) (単価 79,055 円/m<sup>2</sup>)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

埋立てによる取得

カ) 現在の使用状況

貸付地

## ② 結論

ア) 取得目的の妥当性

埋立てによる取得のため取得目的の妥当性評価は省略。

イ) 利用・管理状況

飲食店の店舗用地として貸付けを行っている。

ウ) 処分可能性

間口 3m程度の長方形の土地ではあるが、国道に面した土地であるため利用価値は高く、長期的には処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論（意見）

長期的には現在の貸付先への売却を検討することが望まれる。

## (8) 貸付地（新地町）



## ① 概要

ア) 取得時期

昭和 12 年 10 月 30 日

イ) 面積

72 m<sup>2</sup>（貸付地 54 m<sup>2</sup>）

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 未利用地 805,541 円 (平成 20 年)  
貸付地 4,592,966 円 (平成 18 年) (単価 84,834 円/㎡)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

埋立による取得

カ) 現在の使用状況

貸付地及び未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

埋立てによる取得のため取得目的の妥当性評価は省略。

イ) 利用・管理状況

大部分は店舗用地として個人に貸付けを行っているが、一部隣接地所有者が通路及びゴミ置き場として利用している部分がある。市有地を個人が無断で利用しており、管理状況は良好とはいえない。

ウ) 処分可能性

貸付部分については国道に面した利用価値の高い土地であり、宅地としても商業用地としても処分可能性は高いと考えられる。一方、隣接地所有者が通路及びゴミ置き場として利用している部分については狭小な土地であり、利用価値は低く、隣接地所有者への売却を除き、処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論 (意見)

通路及びゴミ置き場として利用されている部分については、隣接地所有者への売却が最も現実的な処分方法であるため、この点を念頭に置いた対応が望まれる。

また、貸付部分については長期的には売却処分を含めた今後の方針策定が必要である。

(9) 一般市有地 (新垢田西町三丁目)



① 概要

ア) 取得時期

昭和 52 年 8 月 31 日

イ) 面積

12,692 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 147,305,214 円 (単価 11,606 円/m<sup>2</sup>)
- ・ 固定資産税評価額 56,492,804 円 (単価 4,450 円/m<sup>2</sup>)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

垢田住宅団地造成事業に伴う換地による取得

カ) 現在の使用状況

一部貸付地

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

住宅団地造成事業にかかる区画整理に伴う換地による取得であり、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

換地による取得時の面積は 30,519 m<sup>2</sup>であり、昭和 52 年の取得後、未利用の状況が継続していたが、「健康長寿まちづくり用地」にあてるため、平成 2 年 10 月に保健所庶務課に所管換された。しかし、当該事業は実行に移ることなく、平成 8 年 7 月に再び管財課に所属換えとなった。その後、平成 8 年 9 月に社会福祉法人に 17,827 m<sup>2</sup>を売却し、残りの 12,692 m<sup>2</sup>が現在の市有地面積となっている。

現在は 1,634 m<sup>2</sup>を道路改良工事に伴う建設残土の仮置場として道路建設課に、671 m<sup>2</sup>を人工島整備事業の工事安全管理業務を行う用地として九州地方整備局下関港湾事務所に貸付けており、残りの部分は大部分が海岸と接する斜面であるため、未利用の状況が継続している。

未利用地の一部分は畑として無断で利用されており、利用者も不明であるため、管理状況は良好とはいえない。

### ウ) 処分可能性

大部分が海岸と接する斜面であることから、処分可能性は低いと思われる。貸付部分についてはそれぞれの貸付先の事業完了に伴い貸付けは終了する見込みであるが（貸付終了後の方針は未定である）、土地の形状、周辺環境を考慮すると処分可能性は低いと思われる。

### エ) 結論（意見）

畑として利用されている部分については、市有地を無断で利用されないことがないような管理を心掛ける必要がある。

(10) 民間企業貸付地他 (生野町一丁目)



① 概要

ア) 取得時期

昭和 44 年 4 月 9 日

イ) 面積

110 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 5,585,655 円 (平成 18 年) (単価 50,750 円/m<sup>2</sup>)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

保存 (道廃止による取得)

カ) 現在の使用状況

貸付地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

保存 (道廃止による取得) による取得のため取得目的の妥当性評価は省略。

イ) 利用・管理状況

民間企業へ店舗用地の一部として貸付けを行っている。売却の積極的な働き掛けは行っていない。

ウ) 処分可能性

道廃止による取得であり、土地の形状は細長いものとなっているため、現状の貸付先である民間企業への売却を除き、処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論 (意見)

民間企業への売却を積極的に検討すべきである。

(11) 第一ビル (豊前田町三丁目)



① 概要

ア) 取得時期

昭和27年1月16日

イ) 面積

1,790㎡

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 348,161,390 円 (単価 194,445 円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 279,166,903 円 (平成19年) (単価 155,913 円/㎡)

エ) 所管部署

建築住宅課

オ) 当初取得目的

戦後復興の一環

カ) 現在の使用状況

貸付地

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

昭和27年1月16日に広島鉄道管理局より取得した。戦後復興の一環として住居等を確保することを目的としたものであることから、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

現在は貸付地である。建物は1階が商業施設、2階から4階が住居施設であり、建物の床面積に応じた貸付料を徴収しているが、共用部分である建物脇の通路は無断で駐車場として利用されている。建築住宅課は当該事実を把握しているが、駐車場としての利用を差し止める、又は貸付料を徴収する等の対応はとられていない。

### ウ) 処分可能性

国道に面しており駅からの距離も近いことから処分可能性は高いと思われる。

### エ) 結論(意見)

無断利用の土地の利用差し止め、あるいは貸付料を徴収すべきである。

## (12) 吉田錦町福祉館用地 (大字吉田字牛頭)



## ① 概要

### ア) 取得時期

昭和49年5月20日

### イ) 面積

822㎡

### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 2,402,265 円（単価 2,919 円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 4,930,637 円（単価 5,991 円/㎡）

エ) 所管部署

人権・男女共同参画課

オ) 当初取得目的

福祉館として利用する目的

カ) 現在の使用状況

貸付地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

建物は昭和48年度に国庫補助を受けて整備された。取得目的は、住民相互の理解と連帯感を深めると共に、学習、集会、休養、レクリエーション等の用に供するためであり、地域における人権教育を推進するための社会教育施設として重要な役割を果たしている。土地は当該建物の底地となっていることから、土地の取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

現在、建物の1階の一室を錦町自治会に集会所用地として貸付けている。建物は老朽化が進み、修繕工事の必要性は高いため、今後さらなる管理費用が必要である。

市は建物の場所以外に行政財産として公園及び農政課に貸付けている土地を保有している。また、公園については現在管理者が不在とのことで一時的に利用を中止している。

ウ) 処分可能性

当該土地は住宅地にあるため、処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論（意見）

貸付先に売却する等、再検討すべきである。

(13) 職業訓練跡地（豊北町大字栗野字中川）



① 概要

ア) 取得時期

昭和27年1月24日

イ) 面積

6,445㎡

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 60,570,861円（単価 9,397円/㎡）

エ) 所管部署

豊北総合支所総務課

オ) 当初取得目的

公営住宅建設予定地

カ) 現在の使用状況

地元の住民が利用する広場、避難地等に利用

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

旧豊北町は昭和27年に当該土地を含む周辺の土地を購入して公営住宅を建設した。昭和36年に職業訓練校の建設を目的として山口県に対して貸付けた。その後、昭和55年に職業訓練校が廃校となり建物は自治会館等として利用されてきたが、平成10年に建物は老朽化したため

解体した。現在は、地元の住民からの要望でスポーツ等（高齢者のグラウンドゴルフ等）のレクリエーション及び避難所の確保などの理由により広場として利用されている。

戦後復興期における公営住宅の供給を目的として取得していることから、取得目的は妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

広場は主に高齢者のグラウンドゴルフ等を行う際に利用される。また、現場視察の際、車が3台駐車されており、小型の船が1艇置かれていた。いずれにおいても市有財産借受申請書の提出や貸付契約の締結がなされておらず、貸付料の請求もなされていない。

主管課である総務課は年に1回の草刈などを業者に委託して広場を管理している。

#### ウ) 処分可能性

当該土地の周りは住宅地であることから処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論(意見)

無断駐車されることがないように管理を心掛けるとともに、公園として整備するか、自治会に貸付けて管理を任せる等の検討をする必要がある。

### (14) 下関市商工会（豊北町大字滝部字清願）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

昭和45年10月、46年1月

##### イ) 面積

1,087㎡

##### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 15,671,279 円（単価 14,417 円/㎡）

エ) 所管部署

豊北総合支所総務課

オ) 当初取得目的

商工会館建設予定地

カ) 現在の使用状況

下関市商工会館用地として無償貸付

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

旧豊北町は旧豊北町商工会に無償で貸し付けることを目的として土地を取得している。無償貸付は当時の旧町の条例に基づいており、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

現在、下関市商工会と名称を変更し、継続して貸付地である。

市の合併後、条例及び事務取扱基準が統一化され、貸付料の減額は原則として2分の1の割合を限度としている。しかし、市は現在も貸付料を無償として契約している。

ウ) 処分可能性

当該土地の周りは豊北町の中心地であることから処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論（意見）

合併後の条例に基づき、貸付料を無償とするか否かについて検討する必要がある。

(15) 旧豊田中保育園（豊田町大字浮石字宮ノ尾）



① 概要

ア) 取得時期

昭和26年8月21日

イ) 面積

2,145㎡

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 不明
- ・ 固定資産税評価額 6,817,655 円（単価 3,177 円/㎡）

エ) 所管部署

豊田総合支所総務課

オ) 当初取得目的

保育園用地として取得

カ) 現在の使用状況

地元子供会が広場として利用

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

戦後まもなく地主から保育園建設目的で取得し、旧豊田町が保育園を建設・運営していた。子供の数の減少などに伴い、当該土地も含め2箇所あった保育園をそれぞれ閉鎖し、新たに1つの保育園を別の場所に新設した関係で、建物を取り壊し更地となった。したがって取得目的は妥当であったといえる。

## イ) 利用・管理状況

地元子供会との間で使用賃貸契約を結んでおり、当該子供会が、夏休みのラジオ体操開催等に利用している。市は売却を検討しているものの、具体的な手続きには着手していない。のり面の補強を行っていない箇所、境界標が曖昧になっている箇所が多い。

## ウ) 処分可能性

契約は5年間ごとの自動更新であるが、「土地を公用又は公共用に供するため必要が生じたとき」には市が一方的に契約を解除することができる。豊田町の中心部から約6km離れており利便性は必ずしも高くないが、接道部分は十分あり宅地としての需要は見込め、処分可能性は高いと思われる。但し2,000㎡以上あり、一筆で売却するには困難が伴うものと思われる。

## エ) 結論（意見）

早急に売却に向けた処分を検討すべきである。

### (16) 三豊ふるさと館（豊田町大字大河内字天神原）



## ① 概要

### ア) 取得時期

昭和60年9月2日

### イ) 面積

1,010㎡

### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 1,272,902 円 (単価 1,259 円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 964,044 円 (平成 19 年) (単価 954 円/㎡)

### エ) 所管部署

豊田総合支所総務課

### オ) 当初取得目的

山口県が保有していた建物及び土地を地域住民のコミュニティ施設及び用地として取得

### カ) 現在の使用状況

未利用地

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

山口県保有の土地及び建物が未利用となっていたことから、地域住民より取得の要望があり、昭和60年9月に旧豊田町が地域のコミュニティ施設としての運営する目的で取得した。取得当初は、地元老人クラブ等へ貸付けて、建物については公民館的な利用、土地についてはゲートボール場等で利用されていたことから、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

合併し、新市となり貸付料が増額したため、利用頻度が減っている。一部貸付予定はあるものの、ほぼ未利用の状況であり、今後利用頻度が上がることは見込めない。隣接する住民により草刈等行われているが、定期的でなく、放置物（粗大ごみ）があったり駐車場として無断利用されていたりと、管理状況は良好とはいえない。建物については老朽化がかなり進んでおり、現状のまま利用させることに安全性の面から問題がある。市は地元地区からの要望もあり、現状の利用方法を継続する予定である。

### ウ) 処分可能性

市営住宅が隣接しており、入居率も高いことから、住宅環境としては良好と考えられる。  
建物の取り壊しが必要ではあるが、処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論（意見）

今後の利用頻度向上が見込まれないのであれば、老朽化した建物を撤去し、売却に向けて検討すべきである。

## 6. 総括

### （1）普通財産の土地の現況把握とそのために必要な体制の整備について（意見）

いわゆる土地等の固定資産の棚卸・現物調査は、内部管理上必須の手続である。売却可能な資産を売却することは、負債を圧縮させ、財政の健全化に資するものである。しかしながら、現状、全ての土地について網羅的に棚卸・現物調査を実施できているとは言い難い。

そもそも、普通財産だけで1,140件・2,312筆もあり、全ての土地を網羅して定期的に調査を実施すること自体、現状の組織・人員体制では困難である。新地方公会計の導入（売却可能資産の選定）と歩調を揃えつつ効果的に行うために、まず庁内の体制を整備する必要があると思われる。

### （2）利用目的が明確ではない土地の積極的な処分について（意見）

利用目的が明確ではない土地の管理に要する費用は、無駄なコストといえる。棚卸・現物調査の際には、売却可能資産の判定に限らず、今後の利用可能性についても吟味し、今後の利用目的が明確ではない土地については、積極的に処分すべきである。

## 第4. 土地取得特別会計の土地に係る監査の結果及び意見

### 1. 土地取得特別会計の土地の個別検討

土地取得特別会計で保有する土地 23 件のうち、任意 12 件について現地調査を実施し、取得目的の妥当性、利用・管理状況及び処分可能性等について検討した。なお、記載は指摘事項や意見がある土地のみに限定している。

総括では、当該調査で検討した事項を踏まえ、土地取得特別会計の問題点を整理する。

#### (1) 垢田住宅団地造成事業用地（新垢田南町二丁目）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

昭和46年度

##### イ) 面積

1,936㎡

##### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 29,969,207円（単価 15,473円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 23,639,159円（単価 12,205円/㎡）

##### エ) 所管部署

管財課

##### オ) 当初取得目的

垢田住宅団地造成事業のため

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

住宅団地の需要の多い時代に取得され、当該未利用地以外は売却されていることから、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

売れ残った土地が2件ある。うち1件は未利用地であり、他の1件はすでに通路として舗装されている。

ウ) 処分可能性

未利用となっている物件は住宅地にあるが、立地条件等を考慮すると処分可能性は低いと思われる。通路として舗装されている物件についても処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論

(指摘事項)

所管換が必要である。

(意見)

売却可能な土地は入札案件に加え、売却処分をすべきである。通路は利用方法を再検討すべきである。

(2) 奥山清掃工場周辺用地 (井田八ヶ久保)



## ① 概要

### ア) 取得時期

昭和52年度

### イ) 面積

834, 598㎡

### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 457, 265, 007円 (単価 547円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 8, 229, 141円 (単価 9円/㎡)

### エ) 所管部署

管財課 (管理部署 環境施設課)

### オ) 当初取得目的

清掃工場用地

### カ) 現在の使用状況

山林として管理

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

垢田の清掃工場近辺の住民から煙の問題などの苦情があり、また、ごみ収集量も増加の一途をたどっていた。そのため、新たに住宅地とは離れた場所に清掃工場を建設する必要があったことから、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

奥山工場はまず昭和55年に焼却能力150tの工場ができ、昭和63年に220t炉に改良した。その後平成14年にさらに180t炉の工場ができた。これらの工場を含む一部の土地についてのみ所管換されている。他の所管換がされていない土地については山林として利用し、公害対策として工場のまわりが住宅地とならないようにしている。現在、奥山工場については周辺住環境を考慮して山林として管理している。

### ウ) 処分可能性

奥山工場の周辺にある山林であるため処分可能性は低いと思われる。

### エ) 結論 (指摘事項)

すでに公害対策として利用されており、土地取得特別会計として土地を保有することに合理性がないため、所管換をすべきである。

### (3) 街路事業代替用地（向洋町二丁目）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成2年度

##### イ) 面積

389㎡

##### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 18,532,065円（単価 47,552円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 6,698,897円（単価 17,188円/㎡）

##### エ) 所管部署

管財課（管理部署 道路建設課）

##### オ) 当初取得目的

代替用地

##### カ) 現在の使用状況

未利用地

#### ② 結論

##### ア) 取得目的の妥当性

近年都市計画道路事業の対象地権者の代替用地として土地を取得しており、取得目的は妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

代替用地として取得した残地で現在は未利用地である。特に草刈りなどの管理はしておらず、取得以降約18年間利用していない。隣接地の所有者に個別に売却の交渉をしたが買取りの意思がない。隣接する公園の出入り口としての利用も検討されたが今のところ進展はない。

#### ウ) 処分可能性

住宅地ではあるが、地形が特殊でより面も含まれており家屋を建設することは困難なため、処分可能性は低いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

所管換が必要である。

##### (意見)

隣接地の所有者に売却交渉を継続するか、公園の一部として利用する等、利用方法を再検討すべきである。

#### (4) 公共代替用地 (新垢田北町)



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成3年度

##### イ) 面積

4,214㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 64,513,778円 (単価 15,306円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 127,260,119円 (単価 30,193円/㎡)

エ) 所管部署

管財課

オ) 当初取得目的

垢田土地区画整理のため

カ) 現在の使用状況

未利用地、貸付地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

住宅需要に応じるため取得した土地であり、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

垢田土地区画整理事業における保留地を公共代替用地として取得したものである。現在は売却予定地として保有しており、一般競争入札による売却予定であり、販売実績がある。

売却予定地のうち1筆については無断で畑が作られていた。

ウ) 処分可能性

バイパスが住宅地近辺に作られる予定であるため、処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論

(指摘事項)

所管換が必要である。

(意見)

売却予定地は無断利用されないことがないように適切に管理し、売却処分すべきである。

(5) 唐戸市場整備関連事業用地（阿弥陀寺町）



① 概要

ア) 取得時期

平成9年1月17日、平成9年2月6日

イ) 面積

7,613㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 3,865,394,331円（単価 507,693円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 390,670,080円（単価 51,311円/㎡）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 市場管理課）

オ) 当初取得目的

唐戸市場整備関連事業のため

カ) 現在の使用状況

大型バスの駐車場

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

唐戸市場の駐車場として利用することを目的に平成9年1月17日に国有財産売買契約により市場用地として旧運輸省から3,466㎡を取得した。また、平成9年2月6日に旧建設省から竹崎町用地と交換に4,827㎡を取得した。当該土地自体の合計金額は17億円であるが、移転補償費用が発生したことから全体としての土地の先行取得価額は38億円となっている。

取得価額の多寡は別として、当該土地は当初の目的通り駐車場として利用されているため、取得目的は妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

当初土地を取得した段階では、当該土地に隣接する駐車場は2階建てのものを建設予定であったが、計画変更で3階建てとなり、さらにはその屋上も駐車場として整備された。そのため、当該土地は事業計画の整備区域から外れた。

現在は事業計画の見直し中であって一時的に大型バスの駐車場として利用している。ただし、大型バスから駐車料金を徴収していない。

なお、当該土地の一部に船の整備等に利用したドッグがあり当初は埋め立てて駐車場として利用する予定であった。当該ドッグは日本最古のコンクリート造りのものであるとわかったため文化財として保存することなど、利用方法については検討段階である。

#### ウ) 処分可能性

唐戸市場の駐車場と国道9号線に隣接していることから処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論（指摘事項）

繁閑の差があり観光シーズンや土日祝日などは大型バスの駐車場として利用されているが、それ以外の日は利用度が低い。取得から10年以上を経過し、移転補償費を含むとはいえ38億円にも上る取得価額を考慮すると、早急に高度な利用計画を策定すべきである。

### (6) 市立美術館常設館用地（長府黒門東町）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成4年2月4日

イ) 面積

3,198㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 625,654,265円 (単価 195,599円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 151,603,215円 (単価 47,395円/㎡)

エ) 所管部署

管財課 (管理部署 下関市立美術館)

オ) 当初取得目的

市立美術館常設館の建設用地

カ) 現在の使用状況

駐車場

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

平成4年2月に美術館常設館 (仮称) 建設用地として取得した。その後、美術館常設館の建設はなく、美術館の臨時駐車場として利用していた。美術館常設館の建設計画は進展していないことから取得目的の妥当性には疑問が残る。

イ) 利用・管理状況

現在、駐車場として舗装され利用されている。当該駐車場は長府庭園に隣接している土地であることから、美術館と長府庭園の共通の駐車場としている。平成16年度において下関市新博物館 (仮称) の建設予定の候補地でなくなったため現在も引き続き駐車場として利用されている。

ウ) 処分可能性

土地収用法が適用されていることから処分することはできない。

エ) 結論 (意見)

美術館と長府庭園の共通の駐車場として利用されており、土地取得特別会計として土地を保有することに合理性がないため、所管換をすべきである。

(7) 自転車駐車施設用地（南部町）



① 概要

ア) 取得時期

平成16年3月

イ) 面積

619㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 134,771,317円（単価 217,559円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 61,618,680円（単価 99,469円/㎡）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 都市計画課）

オ) 当初取得目的

自転車駐車施設用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

市のサイクルタウン下関構想や海峡パノラマ構想、国土交通省のサイクルツアー推進事業における下関駅から唐戸、火の山公園を経てさらに広域に至るサイクリングコース上での中継施設として、また唐戸周辺観光の回遊拠点としての自転車駐車施設用地とするため平成16年3月に当該土地を取得したものであり、妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

事業化が進んでおらず、現在は未利用地となっており、特に長期的な貸付けや売却を検討していない。

#### ウ) 処分可能性

国道9号線に面しており海響館のすぐ前であること等から立地条件は良く、処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

固定資産税評価額の単価でも明らかな通り、たいへん立地に恵まれた土地である。それにもかかわらず5年間近くも有効活用されてこなかったことは問題である。事業化に向け早急に努力し、所管換する必要がある。

##### (意見)

土地の利用計画等を見直し、早急に土地の有効活用について再度検討すべきである。

#### (8) 西長門工業団地整備事業（豊北町大字滝部字堂瀬ほか）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成3年、6年度

##### イ) 面積

67,456㎡

##### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- 取得価額 58,375,462円（単価 865円/㎡）

- ・ 固定資産税評価額 20,112,288円（単価 298円/㎡）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊北総合支所地域振興課）

オ) 当初取得目的

工業を営む企業の誘致のため

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

旧豊北町は企業を誘致し、地域経済の活性化・雇用機会の増大を図る目的で土地を取得したが、誘致企業は約17年経過した現在においても決まっていないことから、取得目的の妥当性には疑問が残る。

イ) 利用・管理状況

現在、未利用地である。ただし、造成していないことからのり面の補強や草刈などは必要ではなく、管理費用はかからない。

ウ) 処分可能性

交通面などの条件の合う企業が見つからず現在も未利用地のままであるが、土地の販売価格は高くないため、処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論

（指摘事項）

所管換が必要である。

（意見）

売却に向けて土地の販売条件等の見直しを検討すべきである。

（9）農地保有合理化事業

（9－1）岡林波原団地（豊北町大字神田上字百合野ほか）



① 概要

ア) 取得時期

平成14年、16年度

イ) 面積

69,901㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 17,014,328円 (単価 243円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 1,195,839円 (単価 17円/㎡)

エ) 所管部署

管財課 (管理部署 豊北総合支所農林課)

オ) 当初取得目的

農業振興を図るため

カ) 現在の使用状況

一部を除いて、酪農家及び野菜農家への使用許可

(9-2) 広瀬 No. 2 団地 (豊北町大字田耕字緑ヶ滝)



## ① 概要

### ア) 取得時期

平成11年度

### イ) 面積

80,526㎡

### ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 23,036,186円 (単価 286円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 1,907,258円 (単価 23円/㎡)

### エ) 所管部署

管財課 (管理部署 豊北総合支所農林課)

### オ) 当初取得目的

農業振興を図るため

### カ) 現在の使用状況

酪農家への貸付け

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

旧豊北町は農地保有合理化事業により未入植農地等を取得した。旧豊北町は農業を重要な基幹産業と位置づけていたため、当該土地の取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

現在、入植希望者が見つからないため、管理及び維持費を確保することを目的に一部を貸付け、その他は未利用地である。

### ウ) 処分可能性

農業情勢の悪化や担い手の高齢化から農地の需要が少なく、処分可能性は低いと思われる。

### エ) 結論

(指摘事項)

所管換が必要である。

(意見)

貸付けている酪農家等への売却やその他の活用方法を再検討すべきである。

(10) 阿川(中尾山)宅地・雑種地(豊北町大字阿川字中尾山)



① 概要

ア) 取得時期

平成17年2月

イ) 面積

2,049㎡

ウ) 取得価額又は固定資産税評価額

- ・ 取得価額 1,939,500円 (単価 946円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 1,661,060円 (単価 810円/㎡)

エ) 所管部署

管財課 (管理部署 豊北総合支所総務課)

オ) 当初取得目的

住宅分譲地として取得

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

旧豊北町公社の清算手続きに伴い取得した土地である。

分譲地として買取ったのは1筆であるが、それと同時に売れ残っていた残り3筆の分譲地の寄付を受けている。合計4筆の分譲地の当時の販売予想額は20,517,800円で取得価額を上回っており、取得目的は妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

現在は分譲を目的とした未利用地である。総務課が草刈等の管理をしている。しかし、分譲地のうちの1筆については無断で小さな畑が作られていた。

#### ウ) 処分可能性

土地の周りは住宅地であることから処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

所管換が必要である。

##### (意見)

無断利用されることがないように適切に管理し、売却処分すべきである。

## 2. 総括

### (1) 土地取得特別会計の土地について (指摘事項)

土地取得特別会計は、必要最低限の公共用地の先行取得を促進するために設置されており、取得した土地は遅滞なく事業主管課に有償所管換されるものである。したがって、基本的に土地取得特別会計で保有する土地は、特定の事業が開始し、有償所管換されるまでの一時的なものに過ぎないはずである。

しかし、既に個別の土地の検討で指摘している通り、事業主管課に有償所管換をしなかった部分の残地や、事業計画の見直し等に伴い当初の先行取得の目的外で事業に供されている土地、当初の事業計画が中断して長期にわたって保有し続けている土地が多数存在している。

旧市町の合併を理由に滞留している土地も多くあるが、土地取得特別会計で保有し続けることに合理的な理由が存在しない土地については、速やかに処分方法を検討すべきである。

### (2) 今後の土地取得特別会計のあり方について

土地取得特別会計で公共用地を先行取得する際の主な財源は、土地開発基金からの繰入金であるため、土地取得特別会計のあり方を考える上で、土地開発基金のあり方と切り離して考えることはできない。それゆえ、今後の土地取得特別会計のあり方については、「第 5. 土地開発基金の土地に係る監査の結果及び意見」で、基金と一体で記載する。

## 第5. 土地開発基金の土地に係る監査の結果及び意見

### 1. 土地開発基金の土地の個別検討

土地開発基金で保有する土地 37 件のうち、任意 10 件について現地調査を実施し、取得目的の妥当性、利用・管理状況及び処分可能性等について検討した。なお、記載は指摘事項や意見がある土地のみに限定している。

総括では、当該調査で検討した事項を踏まえ、土地開発基金の問題点を整理するとともに、土地取得特別会計と併せて今後のあり方を提言する。

#### (1) 特別養護老人ホーム（豊浦町大字厚母郷字大場）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成 6 年 6 月 28 日

##### イ) 面積

15,811 m<sup>2</sup>

##### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 32,263,705 円（単価 2,040 円/m<sup>2</sup>）
- ・ 固定資産税評価額 44,822,310 円（単価 2,834 円/m<sup>2</sup>）

##### エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊浦総合支所総務課）

##### オ) 当初取得目的

## 特別養護老人ホーム誘致

### カ) 現在の使用状況

無償貸付

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

事業は完了し、当初取得目的が果たされているため、取得目的は妥当であったといえる。

### イ) 利用・管理状況

旧豊浦町が特別養護老人ホームを誘致すべく、社会福祉法人に無償貸付する目的で取得した土地であるが、合併後の市の基準では無償貸付は認められないため、売却交渉を行っている。現状特別養護老人ホームの建物部分の土地は売却済みであるが、駐車場用地及び進入路用地は市有地であり、旧豊浦町のと時から引き続き無償貸付されている。

### ウ) 処分可能性

特別養護老人ホームの誘致という取得目的があり、その目的が果たされ老人ホームが運営されているという現状から、当該土地の処分方法としては現在の貸付先である社会福祉法人に対する売却が最も現実的であり、処分可能性は高いと思われる。

## エ) 結論

### (指摘事項)

一般会計等での買取りが必要である。

### (意見)

長期的には売却処分することが望ましいため、引き続き売却に向けて積極的に交渉すべきである。

(2) 町道湯谷1号線用地（豊浦町大字川棚字前坪）



① 概要

ア) 取得時期

平成10年4月21日

イ) 面積

153 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 7,329,000 円（単価 47,643 円/m<sup>2</sup>）
- ・ 固定資産税評価額 2,609,024 円（単価 16,960 円/m<sup>2</sup>）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊浦総合支所建設課）

オ) 当初取得目的

町道拡幅の用地

カ) 現在の使用状況

有償貸付

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

当該土地は道路建設（拡幅）用地の残地であり、当初取得目的が果たされているため、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

近隣の飲食店の駐車場用地の一部として有償貸付を行っている。

ウ) 処分可能性

現状駐車場用地の一部（入り口部分）として貸付けを行っているため、当該貸付先への売却可能性は高いと思われる。また、公道に面した平地であることから処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論

（指摘事項）

一般会計等での買取りが必要である。

（意見）

現在の貸付先への売却を念頭に今後の方針を決定すべきである。

（3）町道黒井川棚線用地（豊浦町大字吉永字永そふ）



① 概要

ア) 取得時期

平成16年3月1日

イ) 面積

2,196 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 3,000,000 円（単価 1,366 円/m<sup>2</sup>）
- ・ 固定資産税評価額 5,549,292 円（単価 2,527 円/m<sup>2</sup>）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊浦総合支所総務課）

オ) 当初取得目的

## 町道拡幅の用地

### カ) 現在の使用状況

無償貸付

## ② 結論

### ア) 取得目的の妥当性

現状の黒井川柵線は交通量が少ないが、今後、市の運営する「リフレッシュパーク豊浦」(フラワー園等を有するレクリエーション施設)の施設拡大計画に伴い、当該施設へのアクセス道路、及び周回道路としての利用が期待されている。そのため、黒井川柵線を2車線道路として整備すべく当該土地が取得された。しかしながら、「リフレッシュパーク豊浦」の施設拡大計画が実行に移される見通しは現状明確ではなく、また仮に実施された場合であっても、市道の拡幅が必要とされるほど利用者が増加するかは不透明である。以上より、取得目的の妥当性には疑問が残る。

### イ) 利用・管理状況

道路の拡幅はいまだ計画中であり、当面は事業が実行に移る目処が立たないため、近隣のケアハウスを運営する社会福祉法人に無償貸付を行っており、ケアハウス入居者が花壇、菜園等として利用している。

### ウ) 処分可能性

公道に接道しており面積も広い土地であるが、山林や畑に囲まれた交通アクセスも不便な土地であるため、処分可能性は低いと思われる。

### エ) 結論(指摘事項)

一般会計等での買取りが必要である。

無償貸付は現在の市の基準上は認められないため、早急に有償での貸付に切り替える必要がある。

(4) 夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地（豊浦町大字小串字外無田）



① 概要

ア) 取得時期

平成 16 年 6 月 7 日

イ) 面積

2,570 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 2,925,200 円（単価 1,138 円/m<sup>2</sup>）
- ・ 固定資産税評価額 28,270 円（単価 11 円/m<sup>2</sup>）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊浦総合支所建設課）

オ) 当初取得目的

夢ヶ丘公園の駐車場用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

夢ヶ丘公園は野球場 1 面と芝生広場（主としてサッカー場やソフトボール場として使用される）等を有する市の運動公園である。現在の駐車場の収容能力は 40 台弱であるが、野球の大会等で使用される際には駐車場の収容能力を上回る車が来場し、路上駐車が相次いでいる。

当該土地はこの問題を解決するために取得されたものである（完成すれば新たに 100 台以上の収容が可能となる）。

しかしながら、当該駐車場用地と公園とを結ぶ道路は大きく迂回しており（徒歩移動は困難）、駐車場を整備して供用開始するためには、駐車場と公園との間の保安林を切り開いて遊歩道を整備する必要がある。この遊歩道の整備には多額の費用がかかる見込みであり（具体的な試算はなされていないが、1,000 万円程度の見込み）、また、駐車場が飽和状態となる頻度及び路上駐車の状態等の詳細は把握しておらず、現在は計画進行の目途は立っていない。以上より、取得目的の妥当性には疑問が残る。

#### イ) 利用・管理状況

取得後現在に至るまで未利用の状況が継続している。

#### ウ) 処分可能性

市の保安林に囲まれた土地であり、近隣の集落から隔たった場所に位置するため、一般の宅地や商業用地としての利用価値は低いといえる。市が買収する以前は建設業者が資材置き場として利用していたとのことであり、同様の用途として一定の利用価値は認められるが、国道や市街地から隔たった立地であることを考慮すると、処分可能性は低いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

一般会計等での買取りが必要である。

##### (意見)

未利用かつ計画進行のめどが立っていない現状には問題があるため、今後当該事業が進行する見込みの有無を判断すべく、駐車場の供用開始に至るまでに必要な費用の試算や、駐車場が必要とされる程度（週末の利用状況等）の調査を早急に行う必要がある。その上で、新たな駐車場の必要性が認められれば事業の実現に向けて具体的な計画策定等を行うべきであり、必要性が認められなければもはや基金の財産として管理する意義はなく、一般会計等での買取りを行い売却に向けた検討を進めるべきである。

(5) パーク&ライド整備事業用地（豊浦町大字川棚字田嶋前）



① 概要

ア) 取得時期

平成 17 年 2 月 1 日

イ) 面積

869 m<sup>2</sup>

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 13,035,000 円（単価 15,000 円/m<sup>2</sup>）
- ・ 固定資産税評価額 11,164,043 円（単価 12,847 円/m<sup>2</sup>）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 豊浦総合支所地域振興課）

オ) 当初取得目的

川棚温泉駅の駐車場用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

豊浦地区の中心に位置する川棚温泉駅から市中心部への電車通勤者向けの駐車場が不足していることから、駐車場用地として取得したものである。川棚温泉駅の現在の駐車場を視察したところ、駐車場の通路部分に駐車している車も散見され、また、通勤者が近隣のスーパーの駐

車場を無断利用するケースも相次いでいるとのことであり、駐車場整備の必要性は高いと考えられる。以上より、取得目的は妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

当該土地の取得後、川棚温泉駅に限らず豊浦町内の JR 各駅の駐車場が軒並み不足していることから川棚温泉駅単独ではなく豊浦町内全体でのパークアンドライド整備事業が持ち上がったため、これと一体で現在具体的な計画を検討中である。

#### ウ) 処分可能性

JR 山陰線の線路に面した土地であるが、川棚温泉駅周辺の民家及び商業施設は当該土地の線路をはさんだ反対側に集中しており、当該土地は周囲を田畑に囲まれている。そのため、処分可能性は低いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

一般会計等での買取りが必要である。

##### (意見)

川棚温泉駅の駐車場は飽和状態であることから、事業の実現に向けた具体的な計画の策定及び実行が早急に望まれる。

#### (6) 町道整備用地 (菊川町大字下岡枝字木瀬田)



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

昭和46年3月15日

##### イ) 面積

2,430㎡

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 2,160,792 円 (単価 889 円/㎡)
- ・ 固定資産税評価額 25,225,915 円 (単価 10,379 円/㎡)

エ) 所管部署

管財課 (管理部署 菊川総合支所総務課)

オ) 当初取得目的

町道整備用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

昭和46年に取得した旧長門鉄道線路用地は、地域住民が菊川温泉を利用するための道路として利用する目的で取得した土地であった。しかし、財政的に道路整備が困難であったため、未整備の状況で生活道・農道として利用されていた。その後、昭和55年に県営圃場整備事業が実施され、同地区は平成元年度に岡枝第3換地区としての事業地となり、事業地区内の宅地などを除くほぼすべての農地、町道、農道及び法定外公共物などが全て区画整理されることとなり、地区内に保有していた基金管理の土地と併せて温泉プール横に換地（集約）した。

換地の時点で当初の目的は終了したと考えられるため、取得目的は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

隣接施設にサングリーン菊川と菊川勤労者体育センターのプールがある。

サングリーン菊川は菊川町内にある唯一の宿泊施設として観光客、近隣からの団体客等に多く利用されており、地域における「おもてなし」の拠点となっている。また、菊川勤労者体育センターのプールについては、近隣にはない一年中利用できる温泉プールとして地域住民だけでなく周辺からの利用者も多く、両施設は菊川地区の重要な観光施設となっている。

隣接はしているものの、当該土地そのものは未利用地であり、温泉施設利用者が駐車場として利用していることがある。土地自体の管理としては、予算の範囲で草刈等実施している。

ウ) 処分可能性

当該土地は幹線道路には接しておらず、接道は、幅員3.5m程度の公道のみであり利便性は高くはない。面積も広大であり、処分可能性は低いと思われる。

市は「下関市総合計画（基本計画） 実施計画（平成19年度～平成22年度）」に記載されている菊川勤労者体育センター改築事業の中で、当該土地の有効利用を検討しているが具体化には至っていない。

#### エ) 結論

##### （指摘事項）

一般会計等での買取りが必要である。

##### （意見）

「下関市総合計画（基本計画） 実施計画（平成19年度～平成22年度）」に記載されている菊川勤労者体育センター改築事業に付随して利用するのであれば、具体案を利用計画に早急に織り込むべきである。当面計画が実行されないのであれば、土地開発基金で保有し続けることに合理性は認められない。その場合、一般会計等での買取りが必要であり、その上で処分方法を検討すべきである。

#### （7）高齢者対策複合施設用地（菊川町大字下岡枝字水神、字上河原、字外河原）



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成5年3月23日、同年3月31日、同年5月27日

##### イ) 面積

合計12,487㎡

##### ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額 104,629,946 円（単価 8,378 円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 83,973,467 円（単価 6,724 円/㎡）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 菊川総合支所総務課）

オ) 当初取得目的

高齢者対策複合施設用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

当初の計画では、福祉保健総合センター、ケアー実習普及センター、老人保健施設、特別養護老人ホーム、在宅介護支援センター、多目的グラウンド、児童センター、心身障害者デイケアハウス、屋外薬草園、墓地公園、駐車場、公園等を複合的に建設する予定であったが、実際に完成したのは、老人保健施設、特別養護老人ホーム等の一部である。平成17年の合併により計画は中断しており、残りの計画実施予定は現在のところない。当初取得土地は部分的には利用されているが、計画が中断していることから、取得目的の妥当性には疑問が残る。

イ) 利用・管理状況

今後は何らかの行政施設等用地としての利用を模索中であるが、具体的な目処は立っていない。土地の管理としては、予算範囲内での草刈を実施している。

ウ) 処分可能性

土地は広大であるため、一筆ごとの処分（売却）には相当の時間を要するものと考えられる。特養・介護保険施設に隣接することから、当初目的の高齢者福祉ゾーンとしての利用が現実的とも考えられる。

仮に売却するとした場合、進入路が北側の市道のみで、市道の幅員は3m程度しかなく利便性は高くない。また当該土地の東側は河川、西側は比較的規模の大きな墓地となっているため住環境の面からも難しいと考えられる。以上より、処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論（指摘事項）

部分的にはあるが既に利用されており、土地開発基金で保有し続けることに合理性は認められない。一般会計等での買取りが必要であり、その上で、処分方法を検討すべきである。

(8) ふれあい会館建設代替用地（菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田）



① 概要

ア) 取得時期

平成8年7月 外

イ) 面積

合計2,498㎡

ウ) 取得価額及び固定資産税評価額

- ・ 取得価額合計 43,868,646円（単価 17,556円/㎡）
- ・ 固定資産税評価額 13,669,776円（単価 5,470円/㎡）

エ) 所管部署

管財課（管理部署 菊川総合支所総務課）

オ) 当初取得目的

ふれあい会館建設代替用地

カ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 取得目的の妥当性

平成8年にふれあい会館建設用地の代替用地として取得しているが、代替用地は2箇所あったこともあり、余った土地を処分できず残っている。代替用地は、買収予定地の所有者の要望により、代替用地の所有者と買収予定地の所有者の直接契約となっている。代替用地は要望面積等により複数の隣接した土地（筆）が必要となり、道路及び水路等の整備用地の必要性と買

収予定地の所有者の売買希望を考慮し、事業実施のため該当地を全て購入した結果として取得面積が多くなった。取得目的は妥当であったといえるが、現状は、何の使用見込みも立っていない。

#### イ) 利用・管理状況

予算範囲内での草刈を実施している。また、既に道路として使用部分もある。

#### ウ) 処分可能性

既に代替用地には宅地として家屋が建っており、残地についても売却が当然と考えられ、買い手もつくものと推定されるため、処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論（指摘事項）

土地開発基金で保有し続けることに、合理性は認められない。一般会計等での買取りが早急に必要であり、その後直ちに売却処分を検討すべきである。また道路使用部分については、担当課に移管すべきである。

## 2. 総括

### (1) 土地開発基金の土地について（指摘事項）

基金は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することを目的として設置されているため、基金で取得される土地は必要最低限のものであり、かつ、取得後遅滞なく事業主管課が買取りを行うものである。したがって、原則として基金内で土地を保有することはなく、保有したとしてもその期間は買取りを行うまでの一時的なものに過ぎないはずである。

しかし、個別の土地の検討で指摘した通り、事業主管課が買取りをしなかった部分の残地や、事業計画の見直し等に伴い当初の先行取得の目的外で事業に供されている土地が、取得価額にして4億円存在している。

いずれの土地でも、基金で保有することに合理的な理由は存在しない。速やかに一般会計等で買取りを行い、処分方法を検討すべきである。

## (2) 基金を利用した一般会計への繰替額（意見）

市長は財政上必要あると認めるとき、土地開発基金に属する現金を歳入歳出現金に繰り替えて運用することができる。当該行為は、条例に則ったものである。

しかし、基金設置の目的に照らした場合、現状が必ずしも適切な運用とは考えられない。すなわち、基金残高 58 億円のうち、毎年度末に 20 億円から 30 億円という多額の繰替え運用が実施されており、実質的に目的とは異なる利用実態となっている（表「一般会計への繰替え運用実績」参照）。繰替えとして運用される 20 億円から 30 億円の金額については、主たる目的として機能していない基金であることから、基金の適正規模を検討する必要がある。

「一般会計への繰替え運用実績」

期間	金額	利率	利子
平成 17 年 3 月 25 日～5 月 31 日	2,000,000,000 円	0.06%	220,273 円
平成 18 年 3 月 28 日～5 月 31 日	150,000,000 円	0.06%	5,781 円
平成 18 年 3 月 24 日～5 月 31 日	2,000,000,000 円	0.06%	223,562 円
平成 18 年 3 月 1 日～5 月 31 日	1,000,000,000 円	0.06%	149,589 円
平成 18 年 12 月 22 日～19 年 3 月 1 日	3,000,000,000 円	0.26%	2,094,247 円
平成 19 年 3 月 30 日～5 月 31 日	3,000,000,000 円	0.48%	2,446,027 円
平成 20 年 3 月 30 日～5 月 30 日	2,600,000,000 円	0.48%	2,256,657 円

## (3) 今後の土地取得特別会計及び土地開発基金のあり方について（意見）

合併後の新市において、基金は、あくまでも土地取得特別会計が先行取得するときの原資という位置づけである。すなわち、1)基金から特別会計への貸付けの実施（基金側で貸付金の認識）→2)特別会計側での土地取得・計上というフローになる。

しかしながら、合併後の新市で、当該フローにしたがって取得した事例はない。基金残高で特別会計への貸付金として計上されている金額は、合併前の残高であり、少なくとも新市になってから先行取得を要する事業はなかったことを示している。加えて、土地の先行取得を要するような事業は現状、具体化されていない。

基金や特別会計を利用して土地を先行取得するというスキームは、経済成長期における土地価格の上昇が著しい時代に、適時に適正な価格で土地取得を達成するために設けられたものである。時代の変化に伴い、土地価格が下落し、土地の行政需要が乏しい現状において、公共用地を機動的に先行取得する必要性は薄らいでいる。特別会計及び基金の規模や存続必要性について早急に議論し、明確な市のスタンスを明示する必要がある。安易に存続させて、広大な土地が塩漬けとなることだけは、回避しなければならない。

## 第 6 . 公社の土地に係る監査の結果及び意見

### 1 . 組織の概要

平成 20 年 4 月 1 日現在の公社の組織は次の通りである。

- ・ 理事長（副市長）
- ・ 副理事長・常務理事（元市財政部長）
- ・ 理事（市部所長 8 名）
- ・ 監事（市会計管理者、市議会事務局長）
- ・ 事務局長（嘱託 元市職員）、事務局次長（嘱託 元市職員）、職員 1 名

### 2 . 市と公社の関係

#### ①出資

市が10,000千円出資し、公社を設立している。

#### ②業務委託

公社は市の土地取得依頼に基づき土地を先行取得し、公社が取得した土地を市が簿価で買取る関係にある。

#### ③債務保証

公社は金融機関からの借入れにより土地取得資金を調達するが、公社の借入れに対し、市が債務保証している。この債務保証は公拡法第 25 条において認められているものである。市が債務保証することにより、公社の信用力が高まり、土地取得資金を金融機関から容易に調達することが可能となる。

平成 20 年 3 月 31 日現在において、市は公社の金融機関からの借入金 41 億円に対して債務保証している。

#### ④債務負担行為

市は公社の借入れに係る債務保証及び公社が先行取得した土地の買取りに対して債務負担行為を行っている。

### 3. 会社の決算の状況

会社の直近5年間の決算の状況は次の通りである。

#### ①損益計算書

(単位：千円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
1. 事業収益					
(1) 公有地取得事業収益	2,882,090	3,337,246	3,069,010	2,152,716	2,661,361
(2) 土地造成事業収益	31,290	31,770	59,270	20,711	50,622
事業収益合計	2,913,380	3,369,016	3,128,280	2,173,427	2,711,983
2. 事業原価					
(1) 公有地取得事業原価	2,882,090	3,337,246	3,069,010	2,152,716	2,661,361
(2) 土地造成事業原価	29,931	31,770	83,778	21,971	53,110
事業原価合計	2,912,022	3,369,016	3,152,789	2,174,688	2,714,471
事業総利益	1,358		-24,508	-1,260	-2,488
3. 販売費及び一般管理費	1,598	2,921	6,185	11,149	9,411
事業利益	-240	-2,921	-30,694	-12,410	-11,899
4. 事業外収益					
(1) 受取利息	40	41	42	94	932
(2) 雑収益	2,157	6,891	1,975	2,574	2,295
事業外収益合計	2,198	6,933	2,018	2,669	3,228
5. 事業外費用					
(1) 支払利息		334	2,368	2,609	7,399
事業外費用合計		334	2,368	2,609	7,399
経常利益	1,958	3,676	-31,044	-12,351	-16,070
6. 特別利益					
(1) 災害補てん引当金戻入益			10,000		
特別利益合計			10,000		
当期純利益	1,958	3,676	-21,044	-12,351	-16,070

②貸借対照表

(単位：千円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
資産の部					
流動資産					
(1) 現金及び預金	290,497	385,286	338,278	325,394	165,999
(2) 事業未収金	—	188,269	188,268	188,268	260,324
(3) 公有用地	3,758,711	4,012,121	3,801,766	3,752,337	3,695,780
(4) 代行用地	6,695,029	5,742,303	4,285,616	2,540,125	398,329
(5) 完成土地等	283,640	890,457	806,678	784,706	731,596
流動資産合計	11,027,880	11,218,436	9,420,610	7,590,832	5,252,031
固定資産					
(1) 有形固定資産					
ア 車両その他の運搬具	74	74	74	74	59
イ 工具・器具及び備品	77	32	20	20	16
有形固定資産合計	151	106	94	94	75
固定資産合計	151	106	94	94	75
資産合計	11,028,031	11,218,543	9,420,704	7,590,926	5,252,106
負債の部					
流動負債					
(1) 短期借入金	702,733	1,244,898	927,587	1,206,494	1,037,608
(2) 未払費用	188	183	161	129	315
(3) 預り金	357	378	323	244	256
流動負債合計	703,279	1,245,460	928,072	1,206,868	1,038,179
固定負債					
(1) 長期借入金	9,780,293	9,423,962	7,973,590	5,875,927	3,721,082
(2) 引当金					
ア 退職給付引当金	12,244	13,229	14,194	15,636	16,421
固定負債合計	9,792,537	9,437,191	7,987,785	5,891,563	3,737,503
特定引当金					
(1) 災害補てん引当金	10,000	10,000			
特定引当金合計	10,000	10,000			
負債合計	10,505,817	10,692,652	8,915,858	7,098,431	4,775,682
資本の部					
資本金					
(1) 基本財産	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
資本金合計	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
準備金					
(1) 前期繰越準備金	510,256	512,214	515,891	494,846	482,494
(2) 当期純利益	1,958	3,676	-21,044	-12,351	-16,070
準備金合計	512,214	515,891	494,846	482,494	466,423
資本合計	522,214	525,891	504,846	492,494	476,423
負債資本合計	11,028,031	11,218,543	9,420,704	7,590,926	5,252,106

### ③決算の特徴

損益計算書の公有地取得事業収益は、公社が先行取得した土地を市が買取ることによって発生する。公社は市の依頼に基づいて先行取得し、市は公社の簿価（取得価格＋維持管理費＋金利）により買取るため、買取り時に同額の公有地取得事業原価を計上し、損益はゼロとなる。

最近5年間の公有地取得事業収益の大部分は、一般国道191号（下関北バイパス）改築工事用地として、国の委託により取得している代行用地の売却であって、市独自の事業に基づく先行取得用地の買取りによるものではない。よって、貸借対照表の代行用地は平成15年度から減少している。一方、市の事業である公有用地は平成17年2月の合併によって増加しているが、市の買取りが進んでいないため、残高は僅かしか減少していない。

土地造成事業収益は、公社の自主事業として土地を造成・分譲することにより計上され、販売価格と造成原価の差額が損益となる。地価の下落傾向に伴う販売価格の見直しにより、一部の住宅団地については販売価格が造成原価を下回っているため、平成17年度以降、事業総損失を計上している。

### 4. 旧町の各公社の処理

平成17年2月に旧下関市と旧4町との合併に伴い、旧町の各公社は解散し、保有していた土地は原則として、市の先行取得依頼に基づいて公社が取得している。

取得価額については、公有用地は市が将来、簿価で買取ることが前提であるため、旧豊浦町公社の解散時の簿価で取得し、完成土地の買取価額は不動産鑑定評価を参考にして、市、旧菊川町公社が協議して決定した。

旧町の各公社が保有していた物件の解散時における処理を一覧にすると次の通りである。

旧町名	土地分類	物件名	合併時簿価（円）	合併時処理	現在の状況
豊田町	公有用地	生涯学習ゾーン整備用地	2,785,572	旧豊田町に寄付	普通財産
豊浦町	公有用地	江良道路改良事業用地	15,285,025	簿価で取得	公社保有
豊浦町	公有用地	道路事業用地	15,655,968	簿価で取得	公社保有
豊浦町	公有用地	海岸保全事業用地	15,385,610	簿価で取得	公社保有
豊浦町	公有用地	駐輪場事業用地	60,856,021	簿価で取得	市が一部買戻し
豊浦町	公有用地	烏山民俗資料館建築事業用地	320,286,708	簿価で取得	公社保有
豊浦町	公有用地	図書館建設事業用地	22,690,369	簿価で取得	公社保有
豊浦町	公有用地	図書館進入路事業用地	59,546,131	簿価で取得	公社保有
菊川町	公有用地	高齢者対策複合施設	99,163,122	簿価で旧町が買戻し	土地開発基金で取得し保有している
豊北町	完成土地	阿川浦分譲住宅団地	18,547,691	1区画1,939千円は旧町が取得し、残りは旧町に寄付	土地取得特別会計で取得し保有している
菊川町	完成土地	豊東西住宅団地 (ふれあいプラザ)	34,493,100	25,141千円で買取	分譲中
菊川町	完成土地	豊東西住宅団地 (グリーンパーク)	248,592,300	175,838千円で買取	分譲中
菊川町	完成土地	豊東工業団地	433,518,300	1区画4,989千円は旧町に寄付し、残り3区画は437,608千円で買取	分譲中

上表に記載の通り、旧町の各公社が保有していた土地の大部分は公社が取得しているが、旧豊田町公社及び旧豊北町公社が保有していた土地の一部は各旧町に無償譲渡している。本来であれば、公社保有地は旧町が簿価で買取る必要があるが、公社の清算時に残余財産が生じないように公社の繰越利益準備金（剰余金）の範囲内で無償譲渡している。また、逆に旧菊川町公社は繰越利益準備金がマイナスであったため、旧菊川町は運営補助金として1億円を旧菊川町公社に支払い、清算損失が生じるのを回避している。

結果的に公社は、市の依頼に基づき、旧豊浦町公社が保有していた公有用地と旧菊川町公社が保有していた完成土地を借入金によって取得している。

#### （１）公有用地の引継ぎ

旧豊浦町公社が保有していた公有用地の大部分は、合併に伴い公社が取得しているが、当該土地は当初の事業計画通りに旧町が買取っていないものばかりである。

公社が旧豊浦町公社から取得した土地については、市と公社の間で締結された「土地の先行取得に関する契約書」の第4条に市は平成17年度以降4年以内を目処に土地を買取るべき旨が謳われているが、平成20年度までに買取られたのは、駐輪場事業用地の一部だけであり、予定通り買取りが行われていない。

## (2) 完成土地の引継ぎ

旧菊川町公社は、住宅団地として豊東西住宅団地（ふれあいプラザ、グリーンパーク）を工業団地として豊東工業団地を開発造成した。

当該完成土地は公社の自主事業であり、市が将来簿価で買取る公有用地とは異なるため、公社の買取価格をいくらにするかという問題があった。合併当時の買取価格算定資料によると鑑定評価額、買取価格等は次の通りであり、鑑定評価額を下回る価格で公社は買取っている。

(単位：円/㎡)

	住宅団地	工業団地	備考
鑑定評価額	33,800	20,400	平成16年11月時点
旧菊川町公社簿価	35,870	16,530	—
買取価格	25,467	17,014	—

## 5. 含み損益の状況

完成土地は全体で 38,052 千円の含み益であるが、地価の下落傾向が続く状況下では今後含み損を抱える可能性がある。

公有用地については、最も大規模な土地区画整理事業用地は 114,845 千円の含み益であるが、烏山民俗資料館建築事業用地が 225,606 千円の含み損であり、公有用地全体では 146,101 千円の含み損を抱えている。公有用地は地価の上昇局面において、取得価額を抑えるために先行取得するのが本来の姿であるが、近年の地価下落状況下では、価格の高い時期に先行取得した結果となっている。

公社が保有している土地の含み損益の状況は次の通りである。

(単位：千円)

土地区分	名称	簿価①	売出価格	参考時価② ※1	②-① (③)	変動率(%) ③/①
完成土地	ふれあいプラザ	25,141	31,227	30,399	5,258	21
	グリーンパーク	155,146	187,709	182,845	27,699	18
	豊東工業団地	437,608	485,561	467,748	30,140	7
	幡生住宅団地	113,701	95,480	88,656	△ 25,045	△ 22
計		731,596	799,977	769,648	38,052	5
公有用地	土地区画整理事業用地	3,153,004	-	3,267,849	114,845	4
	江良道路改良事業用地	16,243	-	10,542	△ 5,701	△ 35
	道路事業用地	16,966	-	13,887	△ 3,079	△ 18
	海岸保全事業用地	16,310	-	41,534	25,224	155
	小串駐輪場事業用地	33,377	-	21,045	△ 12,332	△ 37
	黒井駐輪場事業用地	25,039	-	18,260	△ 6,779	△ 27
	烏山民俗資料館建築事業用地	334,414	-	108,808	△ 225,606	△ 67
	図書館建設事業用地	24,709	-	45,576	20,867	84
	図書館進入路事業用地	63,284	-	20,016	△ 43,268	△ 68
	公共下水道事業用地	12,431	-	2,162	△ 10,269	△ 83
計		3,695,780	-	3,549,679	△ 146,101	△ 4
合計		4,427,377	-	4,319,327	△ 108,050	△ 2

※1 完成土地の参考時価は平成 16 年度鑑定評価額を基に時点修正により算定し、公有用地の参考時価は平成 20 年度固定資産税評価額を 0.7 で割戻して算定している。

## 6. 会社の土地の個別検討

会社の保有する公有用地及び完成土地について現地調査を実施し、取得目的の妥当性、現状の利用方法等、今後の利用予定等を検証した。なお、記載は指摘事項や意見のある土地のみに限定している。

(1) 道路事業用地（豊浦町大字川棚字四の浜）



① 概要

ア) 取得時期

平成12年度

イ) 面積

644㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
15,017	1,948	16,966	26,322

エ) 所管部署

道路建設課

オ) 当初取得目的

道路事業用地の代替用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成17年度

キ) 現在の使用状況

土地の一部を資材置場として建設会社に賃貸している。

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

旧豊浦町公社が町道（川棚小串海岸線道路）予定地の代替用地として先行取得したが、取得後に地権者が金銭での補償を要求したことから、代替地として利用されなかった。結果的に旧

豊浦町公社は、地権者に700万円を支払って、道路用地（402㎡）を取得している。先行取得依頼の妥当性には疑問が残る。

#### イ) 利用・管理状況

道路に面した住宅地の一面であるため、住宅地としての利用しかないと考えられる。現在は、一部を建設会社に資材置場用として貸付けている。

#### ウ) 処分可能性

土地の周りは住宅地であることから、処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項)

当時地権者とは、代替用地で補償することについて口頭では合意していたが、契約書等は締結していなかった。契約書を締結していれば、地権者の要求変更に対しても抗弁できたはずであり、結果として700万円の追加の出費をせずに済んだと思われる。代替地を取得する前に、地権者に対する補償について移転補償契約を締結すべきであり、当該土地の取得手続には、不備があったといえる。

##### (意見)

地権者の代替地として取得した土地であり、行政目的で利用する方法もないと考えられるため、市が買取った上で売却すべきである。

#### (2) 小串駐輪場事業用地（豊浦町大字小串字石堂）



(花壇の奥に駐輪場がある)

#### ① 概要

ア) 取得時期

平成7年度

イ) 面積

1,118㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
26,395	6,982	33,377	29,828

エ) 所管部署

都市計画課

オ) 当初取得目的

駐輪場事業用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成12年度

キ) 現在の使用状況

駐輪場及び駅前環境美化の一環として無償貸付

## ② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

日本国有鉄道清算事業団（以下「清算事業団」という。）より、駐輪場用地として取得した。駅前周辺地であり実際に駐輪場として利用されていることから、先行取得依頼は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

清算事業団から取得した時点で、既に駐輪場として事業に供しており、現在も同様の状況である。また、駐輪場用地以外は地元の個人に貸付け、駅前美化の一環として花壇になっている。

ウ) 処分可能性

駅前周辺地であるが、公共性が高いことから、売却先は限定されると考えられるため、処分可能性は低いと思われる。

エ) 結論（指摘事項）

駅前周辺地であり、現在の使用方法で問題ないとする。ただし、駐輪場用地については、公社の取得時から駐輪場として事業に供しているため、旧町は早急に買取すべき立場であったといえる。

(3) 黒井駐輪場事業用地（豊浦町大字黒井字藤ヶ本）



① 概要

ア) 取得時期

平成7年度

イ) 面積

733㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
20,404	4,634	25,039	34,114

エ) 所管部署

都市計画課

オ) 当初取得目的

駐輪場事業用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成10年度

キ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

清算事業団より、小串駐輪場事業用地と同時に駐輪場用地として取得した。当該土地についても駅前周辺地ではあるものの、具体的に駐輪場として利用する計画が当時にあったかは不明である。当該土地より駅に近い場所に既に駐輪場はあり、人口の減少傾向が進み利用者数の減少が明らかな状況で駐輪場を増設する必要はないからである。

具体的な利用計画がない土地を取得しても塩漬けになることは明らかであるため、先行取得依頼の妥当性には疑問が残る。

イ) 利用・管理状況

当初取得時から更地の状態で未利用地となっている。

ウ) 処分可能性

駅に近い線路沿いの土地であり、住宅地として分譲することは可能であるため、処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論（意見）

駐輪場用地として取得しているが、利用者数の減少傾向が進んでいる状況で、駐輪場を増設する必要がないのは明らかである。今後も行政目的として他の利用方法がなければ、公社から早急に取り、売却に向けて取組むべきである。

(4) 図書館建設事業用地（豊浦町大字小串字前土田ヶ原）



(中央奥が山口県の砂防施設)

① 概要

ア) 取得時期

平成7年度

イ) 面積

20,787㎡ (雑種地4,926㎡、山林は15,861㎡)

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
19,349	5,359	24,709	※2,435

※ 雑種地の単価である。山林の単価は818円/㎡

エ) 所管部署

豊浦教育支所

オ) 当初取得目的

町営住宅建設用地、緑地及び防災用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成10年度

キ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

町営住宅地として開発するために、平成7年に旧豊浦町公社が先行取得したが、事業化の目処が立たず、未利用地となっている。また、当該住宅建設用地を取得する際に、売主から周辺の山林の買取りも合わせて依頼されたため、緑地公園用地として取得している。なお、当該山林の一部(7,427㎡)は、山口県が砂防施設用地として使用するため、旧町が買取り済みである。宅地予定地として取得した部分については、宅地として造成する計画も進まず、未利用地となっていたが、旧町が図書館事業地として利用する方針を立て、合併の際に公社が取得している。

その後、当該土地は平成20年に土砂災害危険区域に指定されたため、図書館建設も困難となった。

当該土地については、町営住宅予定地として旧豊浦町公社が先行取得したものの、事業化の目処が立たず長年放置されていた。現状では当該土地を先行取得依頼したことに合理性を見出すことはできず、先行取得依頼の妥当性には疑問が残る。

#### イ) 利用・管理状況

町営住宅予定地として取得した部分については、雑種地であり、未利用地となっている。山林部分の一部は県の砂防施設として利用されている。

#### ウ) 処分可能性

現在は図書館事業用地として保有しているものの、当該土地に図書館を建設する具体的な事業計画はないため、売却も視野に入れる必要があると考える。しかし、土砂災害危険区域に指定されたため、当該土地に図書館を建設または宅地として売却することは困難であるため、処分可能性は低いと思われる。

#### エ) 結論(意見)

土砂災害危険区域指定は町営住宅計画の後であるが、危険区域に指定されるおそれのある土地をなぜ町営住宅地として開発しようとしたのか、疑問が残る。

図書館の建設予定地としての実現性が低いのであれば、砂防施設用地として利用する等、他の目的に用途変更する必要がある。

### (5) 図書館進入路事業用地(豊浦町大字小串字前土田ヶ原)



#### ① 概要

##### ア) 取得時期

平成11年度

イ) 面積

1,115㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
53,866	9,418	63,284	56,751

エ) 所管部署

豊浦教育支所

オ) 当初取得目的

町営住宅建設用地の進入路用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成16年度

キ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

町営住宅用地の進入路として取得したが、町営住宅の事業化の見込みが立たないため、未利用地となっていた。合併時に町営住宅予定地を図書館事業用地に用途変更したため、図書館進入路予定地として、公社が取得している。

町営住宅計画自体が無理な計画であったと考えられるため、当進入路用地の取得も不要であったと考える。

また、当進入路は道路に面した商店用地を買収しているため、用地費53,866千円(48,310円/㎡)と割高になっている。

以上より、先行取得依頼の妥当性には疑問が残る。

イ) 利用・管理状況

事業化されていない土地の進入路であり、利用されていない。

ウ) 処分可能性

進入路の入口は道路に面しており、土砂災害危険区域に指定されていないため、処分可能性は高いと思われる。

エ) 結論 (意見)

図書館建設事業計画が具体的に進まないのであれば、早期に売却に向けて取組むべきである。  
 ただし、（４）図書館建設事業用地の事業計画との整合性を考慮する必要がある。

（６）江良道路改良事業用地（豊浦町大字川棚字道中江）



① 概要

ア) 取得時期

平成5年度

イ) 面積

526㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
11,844	4,399	16,243	30,848

エ) 所管部署

道路建設課

オ) 当初取得目的

圃場整備事業と関連し町道改良事業として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

契約書に年度は記載していない

キ) 現在の使用状況

未利用地

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

川棚江良道路用地として平成5年に旧豊浦町公社が先行取得したものである。道路予定地の他の部分は圃場整備事業時の平成17年に旧町が直接取得している。なお、当該道路の整備計画自体が遅れていることもあり、用地買収が済んでいない区域がある。

道路整備計画は遅れてはいるが、現在でも計画は続いているため、先行取得依頼は妥当であったといえる。

イ) 利用・管理状況

更地で未利用地となっている。道路用地として取得しているため、特に利用方法はないと考える。

ウ) 処分可能性

道路用地であるため、道路整備計画の変更がない限り処分することはできない。

エ) 結論（意見）

道路整備計画は現在も進行中のため、早期に道路用地として活用されるべきである。なお、他の道路予定地は市が所有しており、当該土地についても市が買取り、公社が保有することによって生じる金利負担等をなくすべきである。

(7) 烏山民俗資料館建築事業用地（豊浦町大字川棚字寺田、字渡田）



① 概要

ア) 取得時期

平成8年度

イ) 面積

5,821㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
280,952	53,462	334,414	57,449

エ) 所管部署

豊浦教育支所

オ) 当初取得目的

民俗資料館建築用地として旧豊浦町公社が先行取得

カ) 当初買取り予定年度

平成10年度

キ) 現在の使用状況

平成20年8月までは民俗資料館として運営していたが、新たに建設される観光交流施設に展示物を移転することになったため、現在は未利用地となっている。

② 結論

ア) 先行取得依頼の妥当性

旧豊浦町公社は個人が昭和53年に開設した美術工芸資料や民芸資料を展示する烏山工芸館の寄贈を受け、建物及び展示品は無償、土地については有償で取得した。

当工芸館は、旧町が引続き豊浦町烏山民俗資料館として運営するため旧豊浦町公社が先行取得したが、取得時において既に供用済みであったことから旧町は早急を買取るべきであった。合併時においても買取っておらず公社が取得している。

当該土地の取得価額の単価は48,265円/㎡であり、取得当時の近隣地の基準地価が36,600円/㎡であることから、近隣の地価相場と比べて高い価格で取得しているといえる。取得価額について、所管部署に確認した結果、鑑定評価により算出したものではなく、当時の売買実例を参考に当時の執行部が協議し、妥当な価格を算定したものであるとの回答を得た。なお、売買

実例として参考にした土地は不明とのことである。公社が土地を先行取得する際の取得価額決定過程が、条例等で具体的に定められていないという弊害が具体化したケースである。

よって、取得価額に疑問が残ることから先行取得依頼の妥当性には疑問が残る。

#### イ) 利用・管理状況

平成20年8月31日をもって同館は閉館し、現在は未利用地となっている。

#### ウ) 処分可能性

周辺に住宅地もあり、建物を取壊した上で宅地として売却することは可能であるため、処分可能性は高いと思われる。

#### エ) 結論

##### (指摘事項1)

このような高額な取引において根拠とした売買実例が記録・保管されていないことは問題である。土地の取得価額決定の透明性を高めるために、土地の取得価額決定の根拠資料は適切に保存する必要がある。

##### (指摘事項2)

旧豊浦町公社が先行取得した時点で既に事業に供していたにも係わらず、買取ることなく放置していた結果として、公社において 53,462 千円の金利負担等が生じている。供用済み土地は適時に買取るべきであり、今後留意する必要がある。

##### (意見)

現在は未利用地となっており、具体的な利用計画がないのであれば、早急に買取って外部に売却すべきである。

(8) 土地区画整理事業用地 (幡生本町)



① 概要

ア) 取得時期

平成8年度

イ) 面積

104,714㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
2,671,792	481,212	3,153,004	30,110

エ) 所管部署

都市計画課

オ) 当初取得目的

土地区画整理事業により民間所有地を含め、公共施設用地、業務用地、住宅用地等を想定した新たな市街地を形成する目的で清算事業団から取得

カ) 当初買取り予定年度

未定

キ) 現在の使用状況

未利用地 (一部について、放置自転車一時保管置場、公共事業等の資材置場として無償で貸付けている)

② 結論

#### ア) 先行取得依頼の妥当性

公社が平成9年に清算事業団から区画整理事業用地として旧幡生操車場跡地を先行取得したものである。地理的にも市街地部の貴重な未利用地であり、旧市内北部の拠点として都市機能の強化を図るためにも、清算事業団から取得したことに問題はないと考える。ただし、清算事業団から取得する土地は概して、市及び公社が具体的な事業計画を立ててから先行取得するというよりも、清算事業団が売出した駅周辺の主要地についての公共性を考慮し、市及び公社が取得するケースが多く、事業計画が後付けになる傾向が見受けられる。

当該土地については、都市整備部都市計画課が平成14年に主に住宅用地、事業用地、物流機能用地としての利用を柱とする「幡生操車場跡地土地利用基本計画」を策定し、担当主管課と協議し事業化に向けて準備していたが、平成17年に合併後の新庁舎の建設候補地の一つとして挙げられたため、住宅事業以外は事業化が中断している。

当該土地は公社が保有する最大規模の土地であり、平成20年3月で簿価は3,153,004千円となっており、毎年2,000万～3,000万円の金利負担が発生している。平成9年に取得してから10年余り経過し、その間の金利負担等は481,212千円に達していることから、市としての土地利用計画を早期に策定すべきであったと思われる。

先行取得依頼に関しては、幡生駅の周辺地であり、清算事業団から公社が取得するのは公共性を考慮すると妥当であったといえる。

#### イ) 利用・管理状況

一部については放置自転車一時保管置場、公共事業等の資材置場貸付地として利用しているが大部分は未利用地である。

#### ウ) 処分可能性

駅周辺地であり、交通の便も良いため一部は処分可能性が高いと思われる。

#### エ) 結論（意見）

当該土地は新庁舎建設候補地となっていたため事業化は中断していたが、「新庁舎建設に関する市民アンケート調査」の結果、候補地から外れたため、早急に事業計画を策定・実行すべきである。

(9) 豊東西住宅団地（菊川町大字上田部字橋詰、黒杭）

(9-1) ふれあいプラザ団地（菊川町大字上田部字橋詰）



① 概要

ア) 取得時期

平成9年～平成11年

イ) 面積

3区画961㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
25, 141	-	25, 141	26, 145

※ 完成土地については、公社の自主事業であるため、造成し、分譲開始後の支払利息は原価算入しない。

エ) 所管部署

公社

オ) 当初取得目的

住宅用地

カ) 分譲販売状況

本事業は平成3年度より農村活性化住環境整備事業「ふるさとピア構想」の実現に向け、豊東西地区として農地の多面的な利活用により地域全体を総合的に整備してきた。また、定住化促進のため、圃場整備事業により創出された非農用地を良好で環境に優れた宅地として確保することを目的に実施したものである。当該事業は、市の依頼に基づき公有地を先行取得する公社の主幹業務である公有地取得事業ではなく、旧菊川町公社が自主事業として、宅地を造成

整備し販売する事業であり、豊東西住宅団地（ふれあいプラザ団地とグリーンパーク団地）として平成 11 年に分譲販売を開始している。ふれあいプラザ団地販売状況等は次の通りである。

（単位：円）

年 度	分譲 区画	面積(㎡)	売 却 額	原 価	利 益	備 考
11～16	25	7,011	275,369,000	251,501,600	23,867,400	旧菊川町公社
				9,352,100	△9,352,100	公社取得時処分 損（3区画）
旧菊川町公 社販売計	25	7,011	275,369,000	260,853,700	14,515,300	
17～19	0	0	0	0	0	公社
販売計	25	7,011	275,369,000	260,853,700	14,515,300	
残区画	3	961	31,227,000	25,141,000	6,086,000	※
総区画	28	7,973	306,596,000	285,994,700	20,601,300	

※ 残区画の売却額は売却予定価格である。

## ② 結論（意見）

ふれあいプラザ団地は県道に面し、利便性も高いことから旧菊川町公社は28区画のうち25区画を合併前に販売している。公社は取得した残りの3区画についても早期に処分すべく、平成18年に販売価格を約16%下げているが、売却できずにいる。菊川町は人口の減少傾向が見られ、地価も下落傾向であるため、販売価格を引下げ早期の売却に努めるべきである。

### （9-2）グリーンパーク団地（菊川町大字上田部字黒杭）



## ① 概要

### ア) 取得時期

平成9年～平成11年

イ) 面積

21区画6,141㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
155,146	-	155,146	25,260

※ 完成土地については、公社の自主事業であるため、造成し、分譲開始後の支払利息は原価算入しない。

エ) 所管部署

公社

オ) 当初取得目的

住宅用地

カ) 分譲販売状況

グリーンパーク団地販売状況等は次の通りである。

(単位：円)

年 度	分譲区画	面積(㎡)	売 却 額	原 価	利 益	備 考
11～16	11	3,262	125,897,000	117,023,800	8,873,200	旧菊川町公社
				72,754,300	△72,754,300	引継時処分損 (24区画)
旧菊川町 公社販売 計	11	3,262	125,897,000	189,778,100	△63,881,100	
17	0	0	0	0	0	公社
18	1	265	8,421,000	6,952,000	1,469,000	〃
19	2	523	16,642,000	13,740,000	2,902,000	〃
販売計	14	4,050	150,960,000	210,470,100	△59,510,100	
残区画	21	6,141	187,709,000	155,146,000	32,563,000	※
総区画	35	10,192	338,669,000	365,616,100	△26,947,100	

※ 残区画の売却額は売却予定価格である。

② 結論 (意見)

グリーンパーク団地はふれあいプラザ団地の隣接地にあるが、県道からは若干離れており、立地条件としてはふれあいプラザ団地より劣るため、旧菊川町公社は35区画のうち11区画しか販売していない。残区画を取得した公社は販売価格を約16%下げ、早期売却に努めてはいるが、3区画しか売れておらず、現在21区画残っている。菊川町の住宅事情からして、現状のま

までは完売は困難と考えられるため、ふれあいプラザ団地と同様に販売価格を下げ、早期の売却に努めるべきである

(10) 豊東工業団地 (菊川町大字田部字泉)



(A区画の写真)



(D区画の写真)

① 概要

ア) 取得時期

平成6年～平成11年

イ) 面積

3区画25,720㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
437,608	-	437,608	17,014

※ 完成土地については、公社の自主事業であるため、造成し、分譲開始後の支払利息は原価算入しない。

エ) 所管部署

公社

オ) 当初取得目的

工業団地として造成

カ) 分譲販売状況

旧菊川町公社が、農村地域工業等導入促進法に基づき、農業と工業との均衡ある発展を目的として工業等導入地区として区域指定し、平成9年度～平成11年度にかけて工業団地として造成した。豊東工業団地の販売状況は次の通りである。

(単位：円)

年 度	分譲 区画	面積(m <sup>2</sup> )	売 却 額	原 価	利 益	備 考
11	1	37,639	605,980,655	605,980,655	0	
16	1	10,232	235,335,000	170,474,700	64,860,300	
	1	587	0	4,989,500	△4,989,500	合併時に旧町に寄贈
旧菊川町公社販売計	3	48,458	841,315,655	781,444,855	59,870,800	
17～19	0	0	0	0	0	公社
販売計	3	48,458	841,315,655	781,444,855	59,870,800	
残区画	3	25,720	485,561,198	437,608,000	47,953,198	※
総区画	6	74,178	1,326,876,853	1,219,052,855	107,823,998	

※ 残区画の売却額は売却予定価格である。

豊東工業団地は中国自動車道小月ICから約4キロメートルの所に位置しており、交通の便は良く物流機能も高いといえるが、平成11年に分譲開始してから2区画しか売れておらず、現在3区画残っている。市の商工振興課としては、テレマーケティング調査を実施し、進出予定企業にアプローチする等の活動を実施している。平成18年7月に販売価格を約15%下げたものの、山口県下では他にも大規模な工業（産業）団地が約15地区ほどあり、県下での企業誘致競争が激しいこともあって、販売は不調と言わざるを得ない。

過去、種々の企業からの引合いはあるが、当企業団地を利用できるのは6業種（食品製造業・金属製品製造業・建築資材製造業・一般機械器具製造業・電気機械器具製造業・道路貨物運送業）を営む企業に限定しているため断っている。

## ② 結論（意見）

工業団地を開発して企業を誘致し、地域産業の活性化を図る趣旨を損なわないためにも、早期の売却へ向けて積極的に取組む必要がある。当団地は金額的にも大きく、保有しているだけで、毎年600万～700万円の金利が発生している現状を重視し、販売価格を引下げ早期処分に取り組むべきである。

なお、平成19年6月に施行された「企業立地促進法」に基づき山口県が設定する重点促進区域に当工業団地が選定される予定である。重点促進区域には、法人税法上の優遇措置や地方交付税に関する特例措置が認められる等各種の優遇措置があるため、早期売却が期待される。

(11) 幡生住宅団地 (大坪本町)



① 概要

ア) 取得時期

平成10年

イ) 面積

7区画1,610㎡

ウ) 簿価

(単位：千円)

用地費	支払利息等	帳簿残高	単価 (円/㎡)
113,701	-	113,701	70,611

※ 完成土地については、公社の自主事業であるため、造成し、分譲開始後の支払利息は原価算入しない。

エ) 所管部署

公社

オ) 当初取得目的

土地区画整理事業用地の住宅用地

カ) 分譲販売状況

(8) 土地区画整理事業用地の一部について、国道191号下関北バイパスや沖合人口島関連の都市計画道路整備事業に係る代替地確保のため、住宅整備事業として実施し平成11年度に分

譲開始したものである。また、分譲地の販売を促進するため平成14年度から公共事業による代替地を希望する者以外に対しても、一般公募により分譲している。

幡生住宅団地の販売状況は次の通りである。

(単位：円)

年 度	分譲区画	面積(m <sup>2</sup> )	売 却 額	原 価	利 益	備 考
11	11	2,567	195,470,000	168,850,603	26,619,397	
12	8	2,077	151,740,000	140,256,378	11,483,622	
13	0	0	0	0	0	
14	3	700	53,350,000	49,037,149	4,312,851	
15	2	421	31,290,000	29,931,805	1,358,195	
16	2	426	31,770,000	31,770,000	0	
17	2	1,186	59,270,000	83,778,879	△24,508,879	※1
18	1	212	12,290,000	15,019,853	△2,729,853	
19	2	557	33,980,000	39,370,361	△5,390,361	
販売計	31	8,150	569,160,000	558,015,028	11,144,972	
残区画	7	1,610	95,480,000	113,701,371	△18,221,371	※2
総区画	38	9,760	664,640,000	671,716,399	△7,076,399	

※1 平成18年1月に販売価格を約19%引下げている。

※2 残区画の売却額は売却予定価格である。

## ② 結論（意見）

当団地は直近年度でも販売実績はあるが、現在の販売価格では原価割れとなっている。売却損は出るが、維持管理費節減のためにも、販売価格を引下げ早期売却に努めるべきである。

## 7. 総括

### (1) 土地取得手続き（意見）

公社のメリットは土地を機動的に取得できる点にある。その反面、市が直接取得する場合に比べ、議会の決議が不要等、土地取得に係る手続きが簡素化されているため、チェック機能が働かず、不合理な土地が取得される可能性がある。

市が直接土地を取得する場合には議会の承認、価格審査委員会の承認等の手続きがあり、土地取得の必要性及び価額の妥当性等のチェックが働く仕組みがある。一方、公社を通して土地を取得する際には、当該手続きは市が公社から買取る時、すなわち所有権が市に移転する時点で適用される。市の買取価格は公社の簿価と契約上確定しているため、買取り時にチェックしても公社は土地の取得自体を完結しており、実質的に事後承認となるだけである。さらに地権者と

の用地買収交渉は市の所管部署が行うため、公社が先行取得する際には、先行取得する土地及び価格等の条件は決定済みであり、先行取得時に土地の必要性及び取得価格の妥当性をチェックする仕組みはない。

現在公社が抱えている公有用地の大半は長期保有であり（金額比で 5 年以上は 91.5%、10 年以上は 76.7%）、結果的に当時に先行取得する必要がなかったと考えられる。また、烏山民俗資料館建築事業用地のように、取得価額が高いために多額の含み損を抱えている土地もある。

今後、公社を通して土地を取得する場合には、先行取得段階で詳細な情報を議会に報告する等により、不要な土地を不当に高い価格で買うことのないように、取得手続きの透明性を高める必要がある。

### （2）事業計画の継続的なモニタリングと早期買取り（意見）

事業を実施する際に綿密な事業採算計画を立てることとは当然であるが、公社が土地を先行取得した後、市による買取りが進まないのは、事業計画が中断又は延期になっていることに起因する。そもそも公社の事業活動には議会のコントロールが及ばず、公社が現在どのような土地を持っているか、塩漬けとなっている土地はないか等を第三者が継続してモニタリングする仕組みがない。

今後、公社が不要な土地を抱えこまないように、公社が先行取得した土地に係る事業計画の進捗状況を議会に報告する等、土地取得後も継続的にモニタリングする仕組みを構築する必要がある。

また、公社が先行取得した土地を市が長期間買取らない場合の弊害として、保有地の維持管理費や借入金の金利等の負担により、市の買取価格が高くなることなどが挙げられる。

さらに事業化の目処が無い土地については、公社を含む市全体の問題として、公社が土地を保有している間は固定資産税収入がないこと、地価下落が続く現状では早期に売却しないと売却損が拡大していくことなどが挙げられる。

このように、公社が土地を保有し続けることは上記弊害等が生じるため、具体的な利用計画がない土地については、市は早急に買取り売却処分に踏み切るべきと考える。

### （3）供用済み土地（指摘事項）

公社が先行取得した土地を長期間保有する理由としては、当初の事業計画が計画通りに進まず、塩漬け土地になるのが主であるが、主管課の事業に供されているにも関わらず、予算取り

できないために市が買取っていない場合がある。このような供用済み土地は、そもそも別の法人である公社の土地について市が不当に利用している状況であり、厳に慎むべき行為である。

なお、平成16年12月27日付で、供用済み土地がある場合には第三種経営健全化公社に該当し、設立・出資団体である市は経営健全化計画を策定すべしとの総務事務次官通知が総務省より出され、公社では小串駐輪場事業用地と烏山民俗資料館建築事業用地が該当していたが、特に公社の経営の抜本的な健全化を図る必要があるものではないとの判断から健全化計画は策定していなかった。

供用済み土地の解消に向けて早急に取組む必要がある。

#### (4) 完成土地（分譲土地）の販売活動（意見）

公社は住宅用地として、豊東西住宅団地（ふれあいプラザ、グリーンパーク）、幡生住宅団地を保有し、企業団地として豊東工業団地を保有している。

公社としては、年2回広報紙での分譲案内や市ホームページへの掲載、山口県宅地建物取引業協会と斡旋協定を結び販売網を構築する等多々取組んではいる。しかし従来からの販売条件を見直すことなく、物件紹介しているだけでは不動産市場が不況の状況下では売却に繋がらないと思われる。

完成土地は公社の自主事業であるが、豊東西住宅団地、豊東工業団地は1市4町合併時に旧菊川町公社から市の依頼に基づいて公社が買取ったこと、幡生住宅団地についても市の依頼に基づいて代替用地として開発した経緯があり、販売方針も公社の自主判断で決めることはできず、公社と市の主管部署で販売責任があいまいになっている面がある。また、主管部署についても、豊東西住宅団地は総合政策部企画課、豊東工業団地は観光産業部商工振興課、幡生住宅団地は都市整備部都市計画課と分かれており、市として統一した販売方針が確立できていない。特に豊東西住宅団地は合併による取得という経緯から住宅地販売業務とは関連の低い総合政策部企画課が主管部署になっており、販売に向けての積極的な取組みも見受けられない。

市と公社で完成土地に対する取組み方針を明確にし、積極的な販売活動に繋げる必要がある。また、ホームページ上での分譲案内も各主管部署のページに掲載されており、広告効果が低いため、分譲土地としてまとめて掲載する等の改善が必要である。

#### (5) 公社の存続（意見）

公社は、近年大規模な公有用地は取得しておらず、現在は先行取得した物件の管理及び完成土地の分譲が主な業務となっている。近年の地価の下落、公共投資の減少等により、公社の存

続意義が薄れていることから、市は「下関市土地開発公社改革指針」により、公社の今後のあり方について次の通り定めている。すなわち、公社改革期間を今後概ね 10 年とし、前期期間（平成 19 年度～平成 23 年度）においては公社機能を存続させることを前提とするが、新たな土地取得は事業計画が明確かつ必要最小限の取得とし、新たな土地造成は原則として行わない。また、後期期間においては、公社保有土地の再取得又は造成土地処分が完了し、かつ新たな土地取得の必要がないことが確認できた時点で公社を解散する。

このように、市は今後公社を解散する方向であり、社会経済情勢を鑑みると当該方向性は妥当と思われる。市としては公社の解散に備え、公社保有地の今後の処理策を早急に決める時期にきており、迅速な対応が望まれる。

## 第7. 今後の取組みについて

### (1) 合併による影響の清算に向けて（意見）

平成16年度の旧市・旧町間の合併から4年ほど経過したが、特別会計と基金、公社が並存するという状態で、未だ土地の取得方法が整理されていない。加えて、保有状況にも合併を理由とする一部混乱が見られる。土地取得手段を限定し、現物管理を徹底する必要がある。

### (2) 資産・債務改革に向けて（意見）

売却可能資産は、資産・債務改革推進にあたって重要な検討対象となる資産である。市においても、管財課が「新・下関市行政改革大綱 集中改革プラン 第6版」の中で、「未利用地の処分又は有効活用」を挙げており、「管財課所管の普通財産のうち未利用地について、毎年度5件を目標として処分するとともに、一時貸付についても活用方法等幅広く検討する。」としている。

売却可能資産の検討については確かに管財課が中心的な役割を果たすと思われるが、公会計の整備とあわせて、全庁的な体制が必要である。

市の普通財産、土地取得特別会計、土地開発基金及び公社を含むいわば連結ベースの土地の面積、金額は次の通りである。またこれらのうち、監査の結果、処分可能性が高いと思われた土地は、面積261,373㎡、金額56億円程度（主に固定資産税評価額を0.7で割り戻した額）である。全庁あげて、資産・債務改革に取り組んでいただきたい。

区分	平成19年度末残高	今回の監査抽出物件	うち処分可能と思われる物件 (A)	(A)の参考時価(千円) ※3	報告書における記載番号
	上段：面積 (㎡)				
	下段：取得価額 (千円) ※1				
普通財産	49,399,561	130,164	13,494	545,268	第3 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16
	-	2,617,452	351,836		
土地取得特別会計	1,098,035	1,074,018	81,953	859,031	第4 4, 5, 7, 8, 10
	5,851,620	5,303,349	4,124,994		
土地開発基金	72,402	41,456	18,463	87,287	第5 1, 2, 8
	402,254	214,666	83,461		
公社 ※2	173,703	173,703	147,463	4,198,468	第6 1, 3, 5, 7, 8, 9-1, 9-2, 10, 11
	4,427,377	4,427,377	4,324,304		
合計	50,743,701	1,419,341	261,373	5,690,054	-
	-	12,562,844	8,884,595		

※1 取得価額が不明のものは除外して記載している。

※2 代行用地を除外して記載している。

※3 参考時価は主に固定資産税評価額を0.7で割り戻して算出している。

### (3) 買い手がつかないような土地の弾力的な処分・貸付に向けて（意見）

現状、「土地等の取得及び処分に係る要綱」に従った土地処分手続が要求される以上、例えば買い手がつかないような土地を売却する場合であっても、鑑定評価額等を基礎とした「適正な価格」未満で売却することはできない。処分価額に下限がある以上、弾力的に土地を処分することが困難となっている。

当該要綱を変更する等、必要な事務処理手続を経ることが前提にはなるが、例えば、

- ・ 一般競争入札にかけて入札がないということは、市場経済に晒して値がつかなかった、価値がなかったということであるから、予定価格の見積もりに問題があったといえる。そこで、再度予定価格を例えば1円として見直し、再度一般競争入札をおこなう。それでも入札者がいなければ、無償を前提とした随意契約をおこなう。

といった、方法で柔軟に土地を処分することは検討できないだろうか。たとえ1円で譲渡したとしても、固定資産税により将来の歳入が見込まれるほか、単に保有するだけでも維持管理

費はかかるので、これらと比べると、仮に譲渡価額 1 円とはいえはるかに財政的には健全と考えられる。

同様に、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」及び「普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準」に準拠した土地の貸付けが要求される以上、利用価値が乏しい土地であっても、無償で貸すことには相当の障害がある。

当該条例を改正し、要綱を変更できるという前提にはなるが、他市の実例を参考に例えば、

- ・ 定住を促進する目的で、市有地を期限付きで無償貸与する。

といった、アイデアは採用できないだろうか。

確かに、市の財産を無償ないし低廉で譲渡するあるいは貸付けるということについては、広く公に開示し、市民の理解を得る必要がある。市政として、当該理解が得られるかを懸念するのは当然である。しかし、未利用地として単に保有し続けても、維持管理費用が毎年当然に発生するだけで、まったく市民のためにならない。いずれの選択が市の財政にとって有利であるか、市の活性化につながるか、トータルで検討していただきたい。

以上