

平成 19 年度

# 包括外部監査結果報告書

第 1 部 介護老人保健施設こくぶんじ荘の運営管理について

第 2 部 未利用資産 (土地) の活用及び売却について

高松市包括外部監査人 中村 秀明

## 第2部 未利用資産（土地）の活用及び売却について

### 目 次

・外部監査の概要	52
1. 外部監査の種類	52
2. 選定した特定の事件（監査テーマ）	52
(1) 外部監査の対象	52
(2) 外部監査対象期間	52
3. 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由	52
4. 外部監査の方法	52
(1) 監査要点	52
(2) 主な監査手続	53
5. 外部監査の実施期間	53
6. 外部監査人及び補助者の資格と氏名	53
7. 利害関係	53
・監査対象の概要	54
1. 公有財産	54
(1) 行政財産	54
(2) 普通財産	54
(3) 公有財産の管理	55
2. 高松市の公有財産（土地）	56
3. 高松市土地開発公社の土地	57
4. 未利用土地について	62
(1) 高松市のこれまでの取り組み	62
(2) 未利用土地の状況	63
・外部監査の結果	66
1. 高松市の未利用土地	66
(1) 未利用土地の売却等処分の状況	66
(2) 未利用土地の活用状況	66

(3) 個別の未利用土地 .....	69
(4) 合併により受け入れた個別の未利用土地.....	74
(5) 現状管理となっている未利用土地 .....	80
(6) 不法占拠等されている土地 .....	83
(7) 不法占拠等により係争中の土地 .....	85
(8) 土地の貸付及び使用許可の状況 .....	87
(9) 使用承認の土地について .....	92
2. 公社の未利用土地 .....	93
(1) サンプ - ト高松公共施設 .....	93
(2) 高松港頭地区 .....	95
(3) 市営住宅等 .....	96
<b>. 外部監査の結果に添えて提出する意見.....</b>	<b>98</b>
1. 未利用土地の把握について .....	98
2. 未利用土地の活用について .....	99
3. 未利用土地の売却について .....	100
4. 未利用土地に対する意識改革の必要性について .....	101

注 .〔端数処理について〕

本報告書における計数は、原則として表示単位未満を切り捨てて表示している。

したがって、内訳を集計した数字が合計と一致しない場合がある。

## 第2部 未利用資産（土地）の活用及び売却について

## ．外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

### 2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

#### (1) 外部監査の対象

未利用資産（土地）の活用及び売却について

#### (2) 外部監査対象期間

原則として平成 18 年度（必要に応じて、過年度及び平成 19 年度についても対象とした。）

### 3. 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由

我国は、少子高齢化社会に突入し、人口の減少と経済の低成長が予測されている。このような状況の下、高松市においても今後、国や他の地方都市と同様に多額の借入金を抱え、人件費や扶助費、公債費といった義務的経費が増加の一途をたどることから、深刻な財源不足が危惧されている。行政活動の基礎は、財政にあり、財政を健全化するための取り組みが、今強く求められている。その中で、財政健全化のための取り組みという視点から高松市及び高松市土地開発公社が保有する公有財産のうち、未利用となっている土地等に検討を加え、活用及び売却を促すことは有用であると判断し、監査のテーマとして選定した。

### 4. 外部監査の方法

高松市及び高松市土地開発公社が保有する土地が、関連する法令、条例、規則等(以下「法令等」という。)に準拠して適正に取得され、効率的に管理されているかどうかという視点から、次の監査要点について必要と認められた監査手続を実施した。

#### (1) 監査要点

土地等の取得は法令等に準拠して適正に行われているか。

土地台帳が整備され、適正に管理されているか。

未利用土地等は、適切に管理され、活用、用途変更、所管換え及び売却が図られているか。

普通財産の土地の貸し付け及び行政財産の使用許可は、合理性があり適法に行われているか。

なお、土地開発公社については、

事業計画の遂行状況からして、未利用土地となっているものはないか。

土地の時価と含み損の状況を把握しているか。

## (2) 主な監査手続

法令等、起案書、契約書、土地台帳等の必要書類を閲覧し、質問、現地視察を実施した。

## 5. 外部監査の実施期間

平成 19 年 7 月 2 日から平成 20 年 1 月 31 日まで

## 6. 外部監査人及び補助者の資格と氏名

外部監査人	公認会計士	中村 秀明
補助者	公認会計士	加藤 整

## 7. 利害関係

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

## ・監査対象の概要

### 1. 公有財産

公有財産とは、地方公共団体の所有する不動産、船舶、地上権、株券、社債券等の財産をいう。公有財産は、行政財産と普通財産とに分類される。

#### (1) 行政財産

##### 行政財産の定義

行政財産とは、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をいう。地方公共団体において直接行政目的に供され、原則として貸付け、交換、売払い等の処分が禁止されている。

行政財産は、公用財産と公共用財産に区分される。公用財産は、高松市庁舎、消防施設等の高松市の事務、事業に直接的に利用される財産である。公共用財産は、学校、公園等の高松市民が直接利用する財産である。

##### 行政財産の目的外使用

行政財産は、原則としてこれを貸し付け、交換し、売払い、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。しかし、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用を許可することができる。

行政財産を第三者に対して使用させようとするときは、使用願人に行政財産使用許可申請書を提出させ、内容調査のうえ使用許可を適当とする場合は、その理由及び許可書案を添えて市長の決裁を受けなければならない。

#### (2) 普通財産

##### 普通財産の定義

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいい、貸し付け、交換、売払い等の処分が可能なものである。

##### 普通財産の貸し付け

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売払い、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。

普通財産を第三者に対して貸し付けしようとするときは、借受願人に普通財産借

受願を提出させ、内容調査のうえ貸し付けを適当とする場合は、その理由及び契約書案並びに貸付料算定の根拠を添えて、市長の決裁を受ける。貸し付けた財産については、普通財産貸付台帳を作成しなければならない。

### (3) 公有財産の管理

公有財産の管理については、地方財政法第 8 条に、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と規定されている。高松市ではこれに基づき、公有財産の具体的な運用・管理の指針として、「高松市公有財産事務取扱規則」を定めている。

#### 公有財産管理者

同規則によれば、行政財産は、当該事務又は事業を所管する各部に所属させ、普通財産は、財務部に所属させる。ただし、市長が普通財産を財務部に所属させることを不適当と認めるときは、関係の部に所属させることができる。

各部の長は、公有財産管理者として当該部に所属する公有財産を管理しなければならないが、事務又は事業を所管する課の長に、その管理する公有財産の事務を分掌させるものとしている。

なお、各所管に属する公有財産については、同規則に定められている様式に基づく公有財産台帳を備えなければならない。

#### 総括事務

財務部長は、公有財産の取得、管理および処分の適正を図るため、その事務を統一し、現状を明らかにし、必要な調整をしなければならない。そのため、随時職員を派遣して公有財産の管理状況を実地について調査し、必要があるときは、関係部長に対して公有財産の用途の変更、廃止、所管換えその他必要な処置を求めることができる。



## 2. 高松市の公有財産（土地）

歳入歳出決算事項別明細書の「財産に関する調書」によれば、過去3年間の高松市の保有する公有財産のうち土地は、次のとおりに推移している。

（単位：㎡）

区 分		平成16年度	平成17年度	平成18年度
行政財産	公用財産			
	本庁舎	8,839.17	8,839.17	8,839.17
	消防施設	19,432.35	30,390.89	36,438.68
	その他の施設	312,808.03	772,211.07	763,158.39
	公共用財産			
	学 校	993,205.81	1,387,292.90	1,385,644.16
	公営住宅	498,222.65	534,873.85	535,165.62
	公 園	1,045,478.98	1,765,889.92	1,372,261.16
その他の施設	4,229,942.10	5,993,195.06	7,641,578.09	
	行政財産計	7,107,929.09	10,492,692.86	11,743,085.27
普通財産	山 林	255,026.00	3,984,871.07	4,809,411.29
	宅 地	341,816.35	399,165.99	445,760.93
	その他	59,826.05	230,384.25	172,612.68
		普通財産計	656,668.40	4,614,421.31
	合 計	7,764,597.49	15,107,114.17	17,170,870.17

公用財産の「その他の施設」の土地は、下水処理場、環境業務センター、中央卸売市場等であり、公共用財産の「その他の施設」の土地は、道路、美術館、墓地等である。

高松市の公有財産は、ここ3年間で、行政財産及び普通財産ともに著しく増加している。これは、平成17年度に高松市は、次の周辺6町を合併したので、合併による受け入れ公有財産の増加があったからである。

### 平成17年度に高松市と合併した町

合併日	町 名	面積 (km <sup>2</sup> )	世帯数	人口(人)
平成17年9月26日	塩江町	80.10	1,258	3,484
平成18年1月10日	香川町	27.33	8,349	24,385
〃	国分寺町	26.25	8,330	24,250
〃	香南町	14.72	2,459	7,914
〃	庵治町	15.83	2,063	6,259
〃	牟礼町	16.48	6,503	18,208

### 3. 高松市土地開発公社の土地

高松市土地開発公社（以下、「公社」という。）は、高松市の事業計画に基づく公共用地の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与するために設立されたものであり、高松市からの出捐金 5,000 千円を基本財産としている。高松市より債務保証を得ての金融機関からの借入金及び高松市からの借入金により、公共事業に必要な用地を先行取得し、公共事業の円滑かつ効率的な推進を図ることを運営方針としている。

#### 公社の保有する土地

公社の保有する土地の平成 18 年度末の内訳は、次のとおりである。

(単位：千円)

事業名	種類	面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額				
			用地費	補償費	支払利息	その他	計
都市計画道路	公有用地	15,348.47	1,644,844	0	213,987	962	1,859,793
	代行用地	2,147.94	37,804	0	1,171	75	39,050
	計	17,496.41	1,682,648	0	215,158	1,037	1,898,843
玉藻公園	公有用地	561.59	755,004	4,180,682	482,419	180	5,418,285
東部運動公園	公有用地	8,148.37	306,258	126,479	92,644	0	525,381
	代行用地	50,946.09	1,145,240	0	309,360		1,454,600
	計	59,094.46	1,451,498	126,479	402,004	0	1,979,981
仏生山公園	公有用地	0.00	0	0	0	0	0
	代行用地	288.81	10,715	1,439	648	0	12,802
	計	288.81	10,715	1,439	648	0	12,802
港頭地区	公有用地	2,031.30	1,535,454	0	567,273	798	2,103,525
市街地再開発 関連街路事業	公有用地	45.05	16,177	0	8	0	16,185
市営住宅等	公有用地	1,955.04	77,224	0	119,794	1,652	198,670
サポ-ト高松公 共施設	公有用地	12,787.17	5,498,505	0	842,099	1,900	6,342,504
城内中学校整 備事業	代行用地	324.64	295,698	0	7,630	0	303,328
合計	公有用地	40,876.99	9,833,466	4,307,161	2,318,224	5,492	16,464,343
	代行用地	53,707.48	1,489,457	1,439	318,809	75	1,809,780
	計	94,584.47	11,322,923	4,308,600	2,637,033	5,567	18,274,123

公社は、平成 18 年度末において、帳簿価額で 18,274,123 千円の土地を保有している。帳簿価額には用地費、補償費、関連経費の外、取得資金の財源である金融機関からの借入金の支払利息 2,637,033 千円が含まれている。毎年度の支払利息を帳簿価額に算入するため、金融機関から借入している間は、毎年度発生する支払利息相当額だ

け帳簿価額が増加し続けることになる。

公社の保有する土地の推移

ここ5年間の公社の保有する土地の推移は、次のとおりである。

(単位：千円)

年度 項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
期首残高	23,703,106	22,467,588	21,500,490	20,427,362	19,677,631
増加	997,166	652,447	885,170	469,272	187,556
減少	2,232,684	1,619,544	1,958,299	1,219,002	1,591,064
期末残高	22,467,588	21,500,490	20,427,362	19,677,631	18,274,123

増加は、用地取得の際に要した用地費、補償費、関連経費の外、借入金の支払利息の合計であり、増加の内訳の推移は、次のとおりである。

(単位：千円)

年度 項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
用地費	479,294	484,500	706,124	301,416	28,677
補償費	232,611	3,597	3,400	0	0
支払利息	283,587	163,927	173,627	167,856	158,879
その他	1,674	423	2,019	0	0
合計	997,166	652,447	885,170	469,272	187,556

減少は、高松市の公社からの買い戻しであり、減少内訳の推移は、次のとおりである。

(単位：千円)

年度 項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
都市計画道路	318,776	216,097	265,056	639,124	189,268
玉藻公園	917,959	1,085,049	1,255,794	361,506	499,676
港頭地区 (高松駅南線)	874,032	0	0	0	0
港頭地区 (公共用地他)	0	176,942	302,886	0	0
コミュニティセンター整備	0	0	0	180,698	0
南消防署整備	0	0	0	0	851,826
その他	121,917	141,456	134,563	37,674	50,294
合計	2,232,684	1,619,544	1,958,299	1,219,002	1,591,064

### 公社の長期借入金

公社が土地を先行取得する際の、資金原資は、すべて金融機関または高松市からの借入金で賄っており、金融機関からの借入については利子負担が生じる。金融機関からの借入金の返済については、市の借入金で肩代わりするか、若しくは、市が買い戻しをした資金を返済原資とする。金融機関からの借入金を返済できない場合は、公社が保有している間は、毎年利息負担が生じ、保有する土地の帳簿価額は増加し続けることになる。また、市が肩代わりする場合、公社に利息負担は生じないものの、市における一般財源の減少を伴い、市財政の圧迫につながることになる。ここ5年間の公社の長期借入金の推移は、次のとおりであり、各年度の保有土地の帳簿価額と金額は一致している。

(単位：千円)

借入先	利率	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
(株)百十四銀行	0.800～1.659%	12,508,743	11,702,272	7,343,094	7,119,225	5,003,532
(株)香川銀行	0.640～1.369%	4,250,910	3,641,589	2,981,298	3,066,108	2,804,669
高松信用金庫	0.600～1.673%	2,230,142	2,678,906	3,175,059	2,564,447	1,438,033
高松市	無利子	3,477,793	3,477,723	6,927,911	6,927,851	9,027,889
合計		22,467,588	21,500,490	20,427,362	19,677,631	18,274,123
支払利息		283,587	163,927	173,627	167,856	158,879

公社の保有する土地の保有期間

公社の保有する土地の平成 18 年度末の事業別の保有期間は、次のとおりである。

(単位：千円)

事業名	種類	5年以上保有		10年以上保有	
		面積(m <sup>2</sup> )	現在高	面積(m <sup>2</sup> )	現在高
都市計画道路	公有用地	13,439.09	1,070,536	224.40	108,942
	代行用地	204.64	5,728	0.00	0
	計	13,643.73	1,076,264	224.40	108,942
玉藻公園	公有用地	561.59	5,014,782	0.00	0
東部運動公園	公有用地	8,148.37	525,381	2,162.05	259,199
	代行用地	50,946.09	1,454,600	49,113.09	1,389,063
	計	59,094.46	1,979,981	51,275.14	1,648,262
仏生山公園	公有用地	0.00	0	0.00	0
	代行用地	288.81	12,801	0.00	0
	計	288.81	12,801	0.00	0
港頭地区	公有用地	2,031.30	2,103,525	2,031.30	2,103,525
市営住宅等	公有用地	1,955.04	198,670	1,955.04	198,670
カボト高松公共施設	公有用地	12,787.17	6,342,504	12,787.17	6,342,503
合計	公有用地	38,922.56	15,255,398	19,159.96	9,012,839
	代行用地	51,439.54	1,473,129	49,113.09	1,389,063
	計	90,362.10	16,728,527	68,273.05	10,401,902

また、総務省が公表する平成 18 年度土地開発公社事業実績調査結果概要から、四国における市町土地開発公社を抜粋すると、次のとおりである。

(単位：百万円)

公社名	平18年度末	5年以上		10年以上	
	保有高 A	保有高 B	B/A	保有高 C	C/A
高松市土地開発公社	18,274	16,729	91.5%	10,402	56.9%
丸亀市土地開発公社	4,362	2,975	68.2%	1,953	44.8%
坂出市土地開発公社	1,168	1,079	92.4%	1,079	92.4%
善通寺市土地開発公社	754	230	30.5%	0	0.0%
観音寺市土地開発公社	17	13	76.5%	13	76.5%
さぬき市土地開発公社	3,055	3,030	99.2%	2,810	92.0%
東かがわ市土地開発公社	1,616	0	0.0%	0	0.0%
三豊市土地開発公社	1,559	1,559	100.0%	379	24.3%
土庄町土地開発公社	0	0	0.0%	0	0.0%
小豆島町土地開発公社	19	0	0.0%	0	0.0%
三木町土地開発公社	18	0	0.0%	0	0.0%
宇多津町土地開発公社	866	483	55.8%	172	19.9%
綾川町土地開発公社	52	0	0.0%	0	0.0%
琴平町土地開発公社	0	0	0.0%	0	0.0%
多度津町土地開発公社	3,219	3,219	100.0%	3,121	97.0%
まんのう町土地開発公社	40	0	0.0%	0	0.0%
香川県計	35,019	29,317	83.7%	19,929	56.9%
徳島県計	7,185	4,135	57.6%	1,417	19.7%
愛媛県計	33,408	19,280	57.7%	7,369	22.1%
高知県計	21,862	16,817	76.9%	14,092	64.5%
四国全県	97,474	69,549	71.4%	42,807	43.9%

公社の保有する土地の保有期間について、5年以上保有高比率については、香川県の公社平均を約7.8%も上回っているが、10年以上保有高比率においては、殆んど同じである。四国全県平均との比較においては、5年以上保有高比率については、20.1%も上回っており、10年以上保有比率についても、13%上回っており、長期保有が目立つ。原因としては、当初の事業目的がなくなった土地が多くある、事業目的は継続しているものの、事業が遅延している、市が、買い戻すに当たって、財政の事情がある、等が挙げられるが、今後、当初の事業目的がなくなった土地等については、早期に市は買い戻しを行い、売却や活用について検討する必要がある。

#### 4. 未利用土地について

高松市が保有する土地及び高松市土地開発公社に先行取得させた土地のうち、当初の事業目的を全うした土地、事業目的の変更等により用途が宙に浮いた土地、道路用地の収用により生じた残地等のように、現在利用されていない土地がある。このような土地を未利用土地という。

##### (1) 高松市のこれまでの取り組み

未利用となっている土地の有効かつ適正な活用の推進を図るため、平成 12 年 5 月に高松市未利用地等有効活用検討委員会が設置された。検討委員会は、当初は助役 2 名、収入役、水道事業管理者他各部の部長により構成されていたが、平成 17 年 4 月には会長職を助役から企画財政部長（当時）に変更している。検討委員会で調査、審議を行う前に、財務部財産活用課は、検討対象とする物件を把握するために各部局に対し未利用地の照会を行い、報告を受けた未利用地について全部局に利用希望の有無の調査を行い、利用希望の報告のあった土地については、検討委員会に諮ったうえで、希望部局に所管換えまたは所属換えをする。利用希望がない土地については、財産活用課で管理することとし、活用の見込みがない土地については、売却を検討することとしている。

未利用地の照会は、当初毎年 2 月及び 8 月に行うこととしてスタートしたが、未利用地の処分状況に著しい進展が見られるものは少なく、新規物件の発生も年に 1 件あるかないかの状況であったため、照会頻度は次第に減り、検討委員会も開催が減少している。平成 17 年度及び平成 18 年度においては、高松市は、周辺町を合併したことによる財産の受け入れ及び確認作業に集中し公有財産の把握に努めたが、件数が多く、検討委員会を開催する時間がなかった。

平成 19 年 3 月になり、検討委員会は、高松市公有財産有効活用等検討委員会として再組織され、平成 19 年 11 月に開催された。これに先立ち、財産活用課は、新しい検討委員会に付議する未利用土地を把握するため、平成 19 年 6 月に各部局に対し、平成 16 年度に開催された前回の検討委員会で調査、審議した物件を除く物件の報告を求めたところ、27 件の検討物件があった。しかし、開催された検討委員会に、これら物件を検討する案件は上程されなかった。行政改革に伴う国の資産・債務管理の

趣旨を踏まえ、高松市の未利用土地の売却促進及び資産の有効活用等に関する具体的な施策を平成 21 年度までに策定するため、検討委員会では、未利用土地の把握とその管理方法についての今後の公表及び売却等の方針を確認するに留った。

高松市は、平成 17 年度の合併によって合併町から未利用土地を含む公有財産を、多数承継しており、平成 17 年度及び平成 18 年度において関係各課に対し所管を確認しているところである。しかし、所管各課においても、これら財産の完全な全体把握（沿革、利用状況、土地の形状、取得経緯等）はできていない物件が、相当数存在している。

このような状況であるため、未利用土地を把握するために、現在は、平成 20 年 2 月末を目途に普通財産である土地等について、正確かつ詳細な実態調査を実施しているところであり、平成 20 年度に検討委員会を開催し、未利用土地の整理を進める方針で臨んでいるところである。

## (2) 未利用土地の状況

高松市としては、監査時点で、未利用土地の全体を把握している状況ではないが、平成 16 年 10 月 1 日現在で作成された未利用土地等対応状況一覧(当該様式の資料は、その後未作成)は、次のとおりであった。

対 応 状 況	件数 (件)
売り払いによる処分済	14
譲与・交換による処分済	2
整備・活用中	15
一般競争入札予定	6
売り払い交渉中	5
現状管理	9
検討中	1
合 計	52

従来より高松市が未利用土地として把握している上記 52 件の土地に、平成 19 年 6 月に照会して把握した合併町からの受け入れ物件等の中の未利用土地 27 件を加えた合計 79 件が、現時点で把握できる未利用土地であった。監査は、これらの土地を主な監査対象として、現地視察と関係各課からのヒアリングを重点的に実施して行った。



合併町から高松市が受け入れた物件の中の未利用土地は、上記の表の対応状況に当てはめれば、検討中の物件ということになる。

高松市が、未利用土地として把握していた土地の対応状況は、次のとおりとなっている。

#### 売払いによる処分済

道路の整備により生じた残地は、隣接者に随意契約により売払い、通常にご利用可能な土地は、一般競争入札により売払いしている。売払い14件は、平成12年度に未利用地等有効活用検討委員会が発足してから平成16年9月までの累積処分済み件数である。

#### 譲与・交換による処分済

譲与は、高松市が地元施設の建設のため、地元住民から無償で譲与を受けていた土地を、施設完成後に、地元住民から譲与申請を受け、用途廃止を行った後に、これを提供した者に、無償で返還したものである。

交換は、高松市と香川県及び香川県土地開発公社とが、それぞれ所有する土地を、行政政策上の理由により交換したものである。

#### 整備・活用中

地元住民や各所属課の利用希望により再び活用することとなった土地、及び活用方針が決定され整備を行っている途中の土地である。活用方法としては公園、駐車場、放置自転車保管所等であるが、有償貸付している物件もある。

#### 一般競争入札予定

一般競争入札を予定している土地である。一旦、一般競争入札を実施したものの不調に終り、分筆等をしたり、年を経過してから再び入札を実施する予定の土地も多い。

#### 売払い交渉中

市営住宅の廃止により生じた宅地、道路の整備により生じた残地等であり、隣接者へ売払い交渉を行っている土地である。

#### 現状管理

立地条件が著しく悪いとか、面積が著しく小さいとかで活用することが困難である土地、地中に下水管や配水管等が埋設されており、そのままでは処分することが出来

ない土地である等、当面、現状のまま管理しておく他ない土地である。

#### 検討中

表にある 1 件は、従来、有償貸付していた土地であるが、貸付先が返還してきたので、新たに平成 16 年度に未利用土地となったものである。具体的には、元厚生年金高松香風荘敷地であるが、内容については個別の未利用土地の箇所で触れる。

## 外部監査の結果

### 1. 高松市の未利用土地

#### (1) 未利用土地の売却等処分の状況

平成12年度から平成18年度までの未利用土地の売払い、譲与、交換の状況は、次のとおりである。

区 分	売 り 払 い			譲 与 ・ 交 換	
	件数(件)	面積(m <sup>2</sup> )	売り払い価格(千円)	件数(件)	面積(m <sup>2</sup> )
平成12年度	3	469.69	172,636	0	
平成13年度	3	2,478.88	258,362	0	
平成14年度	6	3,121.87	158,683	1	62.80
平成15年度	2	494.11	16,650	1	1,007.78
小 計	14	6,564.55	606,331	2	1,070.58
平成16年度	0			1	3,108.06
平成17年度	0			0	
平成18年度	3	304.00	2,581	0	
合 計	17	6,868.55	608,912	3	4,178.64

売払いについてみれば、平成14年度に6件の売払いがあったものの、これを除けば年2~3件程度しか処分できておらず、平成16年度及び平成17年度は0件である。このように、未利用土地の売却処分は、活発に行われているとはいえない状況である。

#### (2) 未利用土地の活用状況

一旦、未利用土地と認識された土地であるが、その後整備され、現在、公園、駐車場等として活用されているものや活用が確定しているものは、次のとおりである。

公 園（財産区分が、行政財産になったもの）

名 称	所 在 地	地 目	所 管 課	状 況
		面 積(m <sup>2</sup> )	財 産 区 分	
斎場公園関連施設	福岡町3丁目 379-112	宅 地 1,003.42	公園緑地課 行政財産	福岡三丁目公園
元万日墓地	西宝町3丁目 510-63	宅 地 625.81	公園緑地課 行政財産	西方寺公園の多目的広場

公園、駐車場等（財産区分が、普通財産であるもの）

名 称	所在地	地 目	所 管 課	状 況
		面積(m <sup>2</sup> )	財産区分	
元ユースホテル	岡本町531-3 607-10 531-23 531-40 531-59 1328-8	雑種地 3,893.00	財産活用課 普通財産	桜の植栽等がされ岡本公園となっている。 財産区分を普通財産から行政財産へ変更すべきである。
元三谷町団地	三谷町 2223-12	宅 地 721.83	財産活用課 普通財産	三谷三郎池自然公園の周辺駐車場となっている。
元中尾団地	十川西町 612-1 613-1	宅 地 1,248.26	住 宅 課 普通財産	平成14年度に公園として整備済みである。現在、進入道路の工事中で完成次第、所管課を公園緑地課に変更していく方針で進めており、財産区分を普通財産から行政財産へ変更する予定である。
西浜埋立造成地 (注 a)	瀬戸内町 406-172	宅 地 1,037.45	河 港 課 普通財産	平成10年に市営住宅を取り壊し、瀬戸内町小公園としている。道路前にある市立瀬戸内保育所の園児の利用が時々ある。なお、維持管理は公園緑地課で行っている。
元四国通産局宿舎 (注 b)	番町4丁目 2-11	宅 地 216.93	財産活用課 普通財産	国へ有償貸付していたが平成12年に更地で返還され、高松市の公用車専用駐車場として使用している。
楠上浄水場跡地	楠上町2丁目 475-1 476-1外2筆	用悪水路 2,144.00 宅 地 625.69	水道局財務 管理 課 普通財産	平成14年度から市立高松第一高等学校のテニスコートとして利用している。 クレイコートが2面あるが、4面は十分に取れる広大な土地である。

職員住宅建設 予定地	円座町 987-2外4筆	宅 地 331.47	財産活用課 普 通 財 産	文化財収蔵施設（倉庫）及び円座整理事務所の駐車場として使用している。 財産区分を普通財産から行政財産へ変更すべきである。
---------------	-----------------	---------------	------------------	---

上記の土地は、財産区分が、普通財産のままとなっている。活用はされているものの、公用又は公共用としての使用程度の小さいものや暫定的な利用目的での使用のものは、普通財産のままで良いと思われるが、公園や公用車駐車場等に使用されているものは、財産区分を普通財産から行政財産へ変更すべきである。

また、活用されている土地ではあるが、注 a、b の土地については、売却や貸付等の検討をする余地がある。

a . 西浜埋立造成地

現在、瀬戸内町小公園としているが、小さな花壇以外に公園施設のない多目的広場である。道路側には公園利用者の安全確保と違法駐車防止のために、フェンスとバリカーで囲いがある。土地は、花崗土の地面で、草も生えていないきれいな更地であり、小公園と称しているが、活用の度合いは小さいように見受けられた。市営住宅の跡地であり、高松市の方針次第であるが、住宅用地として売却を検討すべき土地である。

b . 元四国通産局宿舍

高松市の公用車専用駐車場として使用されているが、市庁舎とは若干離れている。住宅地としては、一等地の場所に位置しており、駐車場も恒久的使用ならば、アスファルト舗装をして整備するところをバラス敷きであるところから、市としても暫定的な利用であると思われる節がある。代替駐車場スペースが確保されさえすれば、この土地は、住宅用地として売却に適した土地である。

### (3) 個別の未利用土地

#### 元高松船員保険保養所

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
岡本町549-1	宅地	1,167.00	財産活用課	普通財産
同上 548-4 外2筆	山林	391.00		
同上 549-6 外1筆	畑	146.00		
同上 531-57	境内地	54.00		

昭和45年に取得し、船員保険保養所として県へ貸し付けていたが、昭和62年に用途廃止され、利用目的を失ったものである。保養所建物は取り壊されており、一旦は更地であったが、管理状況が悪く、20年余経過して現況は、足を踏み入れるのも難しい程の竹や草木が生え繁った荒れ果てた山林となっている。再び、造成するには多額の資金を要すると見込まれる。立地は山腹に位置しており、自然に恵まれ、眺望も良好であるため別荘や保養所としての用途に適しているが、現在の社会経済状況からは、売却はやや困難な物件である。市は、一般競争入札で売却の準備をしているところである。

#### 元東植田町市営住宅

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
東植田町286	宅地	575.23	財産活用課	普通財産

平成10年に市営住宅を用途廃止し更地としている。平成14年に一般競争入札を実施し、落札されたが辞退された。再度、一般競争入札で売却をする予定である。

#### 旧太田警察官駐在所用地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
太田上町1045 - 11	宅地	145.53	財産活用課	普通財産

元ため池であるが、昭和59年に埋め立て宅地となり、平成16年度まで、高松南警察署太田警察官駐在所用地として、香川県に貸し付けていた。駐在所の統廃合により廃止され、返還された物件である。管理状況としては、年1回程度市職員が直接草刈り等をしている。

地元自治会から、交通安全期間中ののぼり設置用地、防災資材置場、または植栽帯の整備の要請がある。一方、隣接土地所有者から買い取りの要望もある。

鹿角町（雑種地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
鹿角町700	雑種地	325.00	財産活用課	普通財産

過去に地元水利関係者が泥揚場として利用していた土地である。隣接土地所有者が買い取りの意思はあるが、現在水利組合と最終協議中である。

西植田町（雑種地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
西植田町59-6 外2筆	雑種地	544.00	財産活用課	普通財産

県道改修工事に伴いため池を埋め立てた土地である。中央部の地下に、東西のため池を結ぶボックスカルバートが埋設されているため、当該部分を分筆して残し、その他の部分について一般競争入札での売却を準備しているところである。

元沖松島団地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
福岡町4-18-18	宅地	221.02	財産活用課	普通財産

元沖松島団地の跡地で、平成13年度に2回一般競争入札をしたが不調に終わっている。不整形地であり、矩形の土地に到る進入路となる土地の間口が狭く、普通乗用車では、進入路を通行することができない程である。

一般競争入札で売却を予定しているが、土地の形状に問題があることから、それが、価格に十分反映されない限り、売却は難しい物件である。

松島町団地(仮称)

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
松島町3 - 2274	宅地	340.70	- (注)	台帳記載なし
同上 3-2274-2	宅地	20.26	財産活用課	普通財産
同上 3-2274-3	宅地	37.77	財産活用課	普通財産
同上 3-2276-3	塵芥焼却場	180.00	環境業務課	行政財産
同上 3-69	ため池	241.00	土地改良課	行政財産

(注) 地番 3-2274 については、住宅課が実質的な管理を行っている。

昭和 35 年に詳細不明であるが、土地改良課所管の地番 3-69 (地目: ため池) 及び所管課未定の地番 3-2274 (当時の地目: ため池) の上に、市営住宅を建設したが、土地の所管換えが行われないうまま現在に至っている。

同地の市営住宅は、老朽化等により順次取り壊しており、現在では 1 棟 (4 戸) を残すのみで、東側約 500 m<sup>2</sup> は空地となっており、周囲は杭と針金の柵で囲い管理されており、草刈りは定期的に行われている。

平成 18 年秋頃に、約 500 m<sup>2</sup> の空地について、近隣の事業者より払い下げ要望があったので、売払いに向けての検討を行ったところ、地番内に法定外農道や水路があり、また、国土調査の錯誤があったため、現状での払い下げが困難な状況が判明した。そこで、土地の払い下げに向けて、関係課である財産活用課、土地改良課、住宅課が協議した結果、同地の上に市営住宅が現存することから、住宅課が地図訂正を行うこととなった。

地図訂正等を進めていく中で、環境業務課所管の地番 3-2276 の一部 (現在地番 3-2276-3) が昭和 53 年の国土調査の際に地番 3-2274 に取り込まれていることも判明したので、総合的に整理したうえで、地番 3-2274 外 4 筆の土地を 3-2274 に合筆し、行政財産として台帳に記載するとともに、住宅課に所管換えを行う予定とした。

また、地図訂正を実施している途中の平成 19 年 8 月に、払い下げ希望の近隣の事業者から払い下げ希望が取り下げられたが、その後、環境業務課から住宅課に対し、空地部分を使用したいという申し入れがあったので、その時は空地部分の所管を、住宅課から環境業務課に所管換えする予定である。



#### 元中野町公用車専用駐車場

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
中野町16-10	宅地	324.75	財産活用課	普通財産

平成 13 年に公用車専用駐車場の用途を廃止し、一般競争入札を実施したが、不調に終わっている。現在、4 分の 1 のスペースに納税課が所管する倉庫が建てられ、差押物件の収納保管に利用されている。道路面には高い壁面の囲いがあり中には入れないよう十分に管理されている。中央通りに面した売却に適した土地であり、一般競争入札で売却を予定している。

#### 西町(宅地)

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
西町721-4	宅地	279.99	道路課	普通財産

元困窮者仮設住宅敷地であったが、平成 14 年に用途廃止。簡易公園(広場)として整備する方向で検討中である。公園緑地課が地元自治会と接触したが、明確な公園整備への考えが示されなかったため静観中のままの状況である。

現地は、奥まった土地であるが、きれいな更地であった。地元の動きを踏まえて対応をすることになるが、公園整備の希望が弱ければ、売却を検討してよい土地である。

#### 城東町一丁目(宅地)

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
城東町1-8-44	宅地	166.24	財産活用課	普通財産
同上 1-8-45	宅地	492.40	財産活用課	普通財産

高松海岸線道路整備の代替地とした元埋立地 2 筆である。高松海岸線道路に面しており、売却は適した土地であることから、平成 16 年に一般競争入札を実施したが、不調に終わっている。市のホームページで市有地売却情報として、常時、公売物件の周知をはかっているところである。

#### 元浜ノ町羅災者収容住宅用地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
浜ノ町257-1	宅地	259.01	財産活用課	普通財産
同上 257-5	宅地	43.46	財産活用課	普通財産

地番 257 - 1 の土地は、サンポート高松の国の合同庁舎と道路を隔てた角地である。現地は、年 2 回程度草刈がされ、土地は杭と針金の柵で囲われて管理されている。

市は、集会所用地として地元自治会に有償貸し付けの方針で臨んでいるが、自治会からの要望待ちの状況である。地元の動きを踏まえての対応をすることになるが、要望が出てこなければ、売却を検討してよい土地である。

地番 257 - 5 の土地は、上記地番 257-1 の土地との間には 2 戸の家が建っている。当該土地は、面積が小さいため住宅の用には狭すぎるが、駐車場用地には向いている。狭いという難はあるが、売却の方向で検討すべき土地である。

#### 元厚生年金高松香風荘敷地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香西西町560-1	宅地	5,409.52	財産活用課	普通財産

昭和 37 年、県と市が共同で用地買収した土地である。市は、昭和 38 年から社会保険庁香川社会保険事務局に、厚生年金高松香風荘敷地として、当初無償貸し付けであったが、昭和 53 年から有償貸し付けしていた広大な土地である。平成 15 年度に香風荘が閉園され、建物撤去のうえ平成 17 年 3 月に返還された。地元住民から多目的広場、災害時の自動車避難場所として活用したいという要望書が提出されている。市としては、現在、災害時の緊急避難用の土地として確保しているが、将来的には、その土地も含め一般競争入札にて売却を検討している。なお、隣接する県有地は、売却され、既に住宅が 2~3 棟建っている。

(4) 合併により受け入れた個別の未利用土地

浅野八王子団地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町浅野2126-38	雑種地	217.00	財産活用課	普通財産
同上 2193-57		235.00		
同上 2233-3		226.00		

昭和 52 年に八王子団地造成業者から寄付によって取得した 3 筆の物件である。地番 2126 - 38 の土地には、団地内の集合合併浄化槽が地下に埋設されていたが、公共下水道が整備されたため、現在では、浄化槽施設は撤去され、住宅用地として売却に適した土地になっている。平成 18 年 7 月には、個人から買い取りの要望も出てきている。

管理状況としては、地元自治会により定期的に草刈り等が行われているが、地番 2233-3 の土地の一部が、近隣住民の畑として無断使用されていた。早速、使用取り止めを申し入れるべきである。3 筆の土地ともに、売却に適した土地である。

日生ニュータウン

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町川東上604-127	雑種地	1,993.00	財産活用課	普通財産

昭和 53 年に日生ニュータウン団地造成業者から寄付によって取得した物件である。団地内の集合合併浄化槽が地下に埋設されていたが、公共下水道が整備されたため、現在では、浄化槽施設は撤去され、更地になっている。住宅用地として、一括又は分筆をして売却を検討すべき広大な土地である。管理状況としては、旧浄化槽用地の名残りで周囲にフェンスを張り巡らせ、入口は施錠されている。

市は、平成 18 年度草刈り業務として 11 万円余を費やしている。

旧香川南警察官駐在所用地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町大野1360-3外1筆	宅地	605.94	財産活用課	普通財産

平成 17 年度末まで、高松南警察署香川南警察官駐在所用地として香川県に貸し付

けていたが、駐在所の統廃合により廃止され、返還された物件である。現状は、更地であり、平成 19 年 1 月に個人から買い取りの要望も出てきている。売却を検討すべき土地である。

香南町岡（宅地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香南町岡49-4	宅地	327.00	財産活用課	普通財産

旧香南町が J A 共済へ共済事務用地として使用貸借契約により無償貸し付けしていたが、平成元年頃に建物付きで返還を受け、合併直前の平成 17 年に建物を取り壊して更地にした土地である。年 1 回程度市職員が直接草刈り等をして管理している。売却を検討すべき土地である。

香南町横井（宅地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香南町横井1024-15	宅地	248.15	財産活用課	普通財産

平成 8 年に旧香南町が道路用地として取得した土地であるが、道路建設計画が白紙となったため、用途を失い未利用土地となったものである。

管理状況としては、柵も杭もなく、草が繁っていた。売却を検討すべき土地である。

塩江町安原上東（宅地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
塩江町安原上東2173-10外1筆	宅地	1,190.66	財産活用課	普通財産

平成 16 年に旧塩江町が、桜川ダム建設で影響を受ける住民のために、移転補償事業として造成した宅地のうち、分譲後売れ残った 2 筆の物件である。現況は更地で、草も殆んど生えていない。平成 18 年 10 月に個人から買い取りの要望も出てきている。

売却を検討するべき土地である。

塩江町上西乙（宅地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
塩江町上西乙424-2外2筆	宅地	850.33	財産活用課	普通財産

平成 10 年に旧塩江町が、定住促進事業として宅地造成し分譲したが、売れ残った 3 筆の物件である。現況は、更地で、少し草が生えている程度である。うち、1 筆の土地については、毎年度、短期間、土のう作製場所として使用許可を与え、利用している。平成 18 年 9 月個人より買い取りの要望も出てきており、売却を検討すべき土地である。

牟礼町原(雑種地)

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
牟礼町原56-188	公園	394.00	財産活用課	普通財産

平成 5 年に原グリーンハイツ団地造成業者から寄付により取得した物件である。団地内の集合合併浄化槽が地下に埋設されていたが、公共下水道が整備されたため、現在では、浄化槽施設は撤去され更地となっている。登記簿上の地目は公園であるが、現況は雑種地で、道路側にはフェンスを張って囲ってあるが入口は開口している。空地にしていたので合併前の牟礼町には、自元自治会から無償で駐車場用地として貸し付けの要望があったが、売却を検討すべき土地である。

庵治町(雑種地)

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
庵治町6391-182	雑種地	521.00	財産活用課	普通財産

昭和 62 年に旧庵治町が取得し、町発注工事の資材置場として使用していた土地である。深間地区の公道に面した更地で、草は殆んど生えていない。近隣には、石材業者の会社社屋、加工工場、石材置場が並んでおり、石材業者等へ売却又は有償貸付するのに適した物件である。

牟礼春日緑地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
牟礼町大町407-6外1筆	雑種地	1,544.00	公園緑地課	行政財産

平成 9 年から平成 13 年にかけて旧牟礼町が、緑地公園の予定地として取得した丘陵地にある 2 筆の土地である。定期的に草刈り等の管理を行っているが、現在のところ

る、市として利用予定がない物件であるため、財産区分を普通財産に変更し、財産活用課へ所管換えをして、売却を検討すべき土地である。

#### 国分寺町柏原公園

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
国分寺町柏原882-6	公園	1,090.00	公園緑地課	行政財産

平成9年に旧国分寺町が、公有水面(ため池)を埋立て取得した土地である。公園整備の計画がなく、除草等の管理を行っているが、現在のところ、市として利用予定がない物件である。進入路が公道から相当離れており、池の土手道を通ってでなければ行けない山すそに位置しているため、売却も活用も現状では困難である。町から引き継ぎのままの区分で、公園緑地課所管の行政財産になっているが、財産活用課所管の普通財産に変更すべきである。

#### 国分寺南部小学校

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
国分寺新名1344-2外8筆	宅地	627.53	教育委員会	行政財産

平成10年に旧国分寺町が、国分寺南部小学校及び国分寺南部公民館に隣接する当該宅地を、上物の住宅家屋1棟及びウベハウス住宅展示場1棟とともに取得したものである。建物は現在も残されており、一時は公民館の和室や学校の総合学習室として利用した時期もあったようであるが、現在は2棟とも常時、開放している状態ではなかった。住宅家屋は、普段使用しない物がまばらに収納されており、元展示場の建物は、1階の一部に図書を置き、時々使用しているという状況である。小学校には元からの図書室があるので、この物件については余ったスペースの活用程度の利用ということである。国分寺町時代に、総合学習室や公民館の分館として購入した物件であるが、隣接する小学校、公民館に必要な土地建物ではなく、町から引き継ぎのままの財産区分で、教育委員会所管の学校となっており、未利用資産という認識はしていなかった物件である。見直しをすべきで、教育委員会及び市の方針によっては、行政財産から普通財産へ財産区分を変更し、売却を検討すべき物件である。なお、建物が取

り壊されずに残っているのは、中古物件とはいえ建物の内装や建築資材のグレードが高いためであると思われる。

#### 高松空港移転跡地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町				
川東上249外6筆	宅地	1,680.89	財産活用課	普通財産
同上 299-34外21筆	宅地	2,798.85		
同上 357-13	宅地	38.00		
同上 417-6外1筆	山林	296.00		
川内原671-2外1筆	山林	440.00		
同上 2267-2	宅地	270.57		
東谷 2400-2外1筆	山林	820.00		
同上 2405-29	宅地	746.33		
安原下第3号50-1外11筆	宅地	1,044.17		
計 50 筆	-	8,134.81		

新高松空港騒音対策事業として香川県からの要請により飛行機の航路誘導灯の橋台及び橋脚周辺の土地を、昭和 61 年から平成 6 年にかけて香川町土地開発公社が取得し、その事業費については、財団法人新高松空港周辺整備基金を通じて、国から助成されたものである。その後、平成 13 年 3 月に香川町へ寄付で移管され、平成 18 年 1 月 10 日、市町合併により、高松市の普通財産になっている。

これらの土地は、50 筆に及ぶが、視察をしたところ山林は橋台とその隣地で、宅地は騒音対策で移転した住宅の跡地であった。管理状況としては、当初は、年 2 回草刈りをしていただということであるが、20 数ヵ所に点在しているため、現在は年 1 回程度の草刈りしかできていないということ、視察時には、背たけ程の草が一面に生えていた。

(意見)

宅地は、元住宅のあった土地であるため、売却に適した物件が数ヵ所ある。一部の土地は、過去に農地又は倉庫用地として処分した実績はある。元の地主は、移転の際に買収対象とならなかった隣地に田畑を所有している人も多いので、土地の買い取り希望はあるようである。しかし、用途に制限が付けられるため、移転補償の当事者が、

住宅用地として買い戻すことは難しいらしい。騒音対策のために住宅の建っていた宅地を移転用地として、国の補償金をもって買収したものであるため、再び住宅を建てる宅地としての利用は難しく、市が処分する際には大阪航空局高松空港事務所と事前の協議が必要になってくる。

しかし、高松市としても、いつまでも草刈り等の管理コストをかけて、未利用土地のままにしておくことは無駄である。売却の方向で、用途制限等の緩和に向けて、国と積極的に交渉することも必要であろうし、一部土地については、有償での賃貸とか、市民農園とかの活用を検討するべきである。

#### 高松空港移転先用造成地残地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町川内原76-11外2筆	雑種地	257	財産活用課	普通財産

高松空港騒音対策で住民の移転先として造成された土地のうち3筆の土地1区画が残ったものである。草刈りもされており、管理状況は良好で、地目は雑種地になっているが、現況は宅地である。三角地であるが住宅の敷地の用に供するに何ら支障はない。隣接の住民には、現状のままで十分価値の生じる土地である。進入路はあるが、公道に直接接していないので、一般へ売却するには、近くまできている公道を延長して敷設する必要がある。

売却の方向で検討するべき土地である。

#### やすらぎ苑移転跡地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香川町川内原2047-4	宅地	475.67	市民やすらぎ課	行政財産
同上 2113-1	宅地	327.95		
同上 2148-4	宅地	396.83		
同上 2240-3	宅地	262.16		
同上 1869-1	宅地	30.41		
同上 2396-3	宅地	679.69		
同上 1865	宅地	122.31		
同上 1866-2	宅地	112.39		
計	-	2,407.41	-	-



葬斎施設やすらぎ苑を建設するに当たり、旧香川南部葬斎場組合が用地確保のため、地元住民と協議し、集団移転したことにより、元住宅が建っていた宅地を取得したものである。移転は、平成6年から平成7年にかけて行われ、やすらぎ苑は平成8年1月に開設されている。移転跡地は、その後平成18年1月10日に合併により、高松市の行政財産となった。地番1869-1及び地番2396-3の2筆の土地は、元土地所有者から買い戻しの希望があり、随意契約で売払いの予定である。

売払い予定以外の土地の管理状況はよくない。道路に添った宅地であるが、山の中に点在しており、竹やぶになっているものが多く、現況地目は、宅地ではなく山林に近い状態になっている。地番2047-4の土地は、3分の1位の面積が畑になっており、近隣の元住民に無断使用されていた。早速、使用取り止めに申し入れるべきであるが、今後、有償にて貸し貸けが可能なら貸し付けも検討すべきである。

(意見)

葬斎施設が近くにあり、元々葬斎施設が建設されることから移転をした土地である。したがって、一般への売却は難しいと思われるが、価格次第では買い取り希望者がいるかも知れない。元の土地所有者の中には、他にも買い戻しの希望をする者がいると思われる。

移転補償金を支払い、移転した元の土地所有者に買い戻してもらおうというのは、適切とは言いが、迷惑料の支払であったと解すべきである。これらの土地は、積極的に売却を進めなければ、すぐにも本物の山林になってしまい、土地としての価値が大巾に下がってしまいそうな状況にある。

#### (5) 現状管理となっている未利用土地

当面、現状のまま管理しておく他ないとされている土地は、次のとおりである。

藤塚町2丁目

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
藤塚町2-1-22	宅地	67.52	財産活用課	普通財産

戦災復興土地区画整理事業の保留地であり、現状は更地である。地元自治会により除草、清掃等が定期的に行われ自主管理されている。ラジオ体操や祭りの集合場所等

に利用されている。未利用土地ではなく、面積は小さいが、地元住民に多目的広場として、積極的に活用されている物件であった。

#### 元香西消防駐屯所

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
香西本町292-4	宅地	45.89	財産活用課	普通財産

昭和49年に消防屯所の廃止により生じた土地である。現状は、アスファルト舗装され道路面と一体となっており、地元住民のごみ収集所として利用され、清掃も地元町内会で自主的に行なわれている。

#### 木太町字中浜

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
木太町2697-28	雑種地	47.00	市民やすらぎ課	普通財産

平成8年に葬斎場関連事業で国から取得した土地であるが、ポンプ場用地の一部として使用されていたものである。現在、隣接する土地に新ポンプ場が建設されており、旧ポンプ場は利用されていないが、撤去に多額な資金を要するため、当面は現状管理としている。この土地はアスファルト舗装され隣に建つ地元自治会の会館駐車場として利用されている外、高潮災害時に備えて土のう作製場所にもなっている。

#### 西宝町一丁目

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
西宝町一丁目619-6	宅地	22.62	都市計画課	普通財産

昭和43年に雑種地に道路整備の際に生じた残地である。地下が排水路となっており管理用地として必要なため、行政財産とするべきである。現状は、近隣の住民がイチジクの木を植え、草花を作る畑として無断使用している。早速、使用取り止めを申し入れるべきである。

#### 仏生山町

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
仏生山町甲2994-5	公衆用道路	30.00	土地改良課	普通財産

昭和 61 年に道路を敷設した際に生じた残地である。道路面から下る緩かな法面に近い土地で、地下に排水管が埋設されており、売却も困難な土地である。隣接者において草刈り、清掃等が積極的に行われ、自主管理されている。

#### 元ため池

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
中間町800-1	溜池	627.00	土地改良課	普通財産

高速道路事業によりため池を埋め立て、平成 3 年に道路敷設区画を、道路公団へ売却した際に生じた残地である。接道する道路公団の土地を経由しなければ進入できない袋地であったため、当面、現状管理とされていた。平成 19 年 4 月 1 日に、道路公団が民営化された西日本高速道路株式会社より、接道する土地が市に寄付されたため、現在は、これらの土地を含め一体として、売却に適した土地になっているので、売却を検討すべきである。また、売却をしないときは、例えば市民農園等で活用することができる土地である。

#### 瀬戸内町

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
瀬戸内町521-24	宅地	13.19	都市計画課	普通財産

高松海岸線整備による道路を敷設した際に生じた残地であるが、両側に建っている家との隙間の土地である。形状は、間口約 80cm、奥行約 17m と極めて細長く、活用は困難である。隣接地所有者に売却すべきである。

#### 瀬戸内町

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
瀬戸内町406-393	宅地	21.74	都市計画課	普通財産

高松海岸線整備による道路を敷設した際に生じた残地である。土地は道路面よりやや盛り上がった状態でアスファルト舗装されている三角地である。隣接するアパートの住民が、常時、乗用車 1 台を駐車して無断使用している。早速、使用取り止めを申し入れるべきである。この土地は、アパートの所有者へ売却するか、または、有償で

駐車場として貸付をし活用するべきである。

元市営住宅勅使町・大隅団地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
勅使町1215 - 1	宅地	1,049.97	住宅課	普通財産
同上 1212 - 4	宅地	3,315.22		

平成 11 年に市営住宅の用途が廃止され、地元要望により公園にする予定地である。地元利害関係者と調整がつかず当面、現状管理となっている。管理状況は、年 1～2 回程市が草刈りをしており、一部の土地はシートを張り、雑草繁茂を防いでいる。元々、市営住宅が、20 戸余建っていた広大な土地であるので、すべてを公園にするのではなく、分筆をして売却をするか又は駐車場用地として有償貸付をする等の活用を検討するべきである。

元東植田公民館菅沢分館

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
菅沢町493 - 2	宅地	117.08	社会教育課	普通財産

平成 11 年に公民館分館の廃止により生じた土地で、道路に面しているため、現状は、アスファルト舗装され公衆用道路の一部として利用されている。普通財産のまま現状管理物件としておいておくのではなく、道路として、行政財産に財産区分を変更するべきである。

(6) 不法占拠等されている土地

旧 A 引揚者収容所

宅地 346.41 m<sup>2</sup>のうち次の部分

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
高松市 ○○ (a-1)	宅地	45	財産活用課	普通財産
同上 (a-2)	宅地	53		

経済的資力を持たない戦災市民のために、昭和 24 年戦災復興土地区画整理事業として、当該土地 346.41 m<sup>2</sup>に木造住宅 8 戸を建設し、無償で貸し付けしていたもので

あるが、同事業は昭和 45 年に終了している。6 戸の居住者は既に退去し、建物は撤去されているが、2 戸の居住者は依然と居住を続けている。

2 戸の居住者は、それぞれに高松市の建物を無断で取り壊し、(a-1)の土地の居住者は平成 3 年頃に、(a-2)の土地の居住者は平成 11 年頃に、建築許可申請も受けず、不法に住宅を建築して住んでいる。高松市は、両居住者に対して建築後に不適切な使用である旨を伝えたものの、その後は数年間対応を行っていなかった。しかし、平成 13 年からは、住宅の退去を求める交渉を続けている。交渉の過程は、不法占拠財産整理カードに記録し、管理していた。

2 戸以外の土地は、既に退去済みで空地となっており、地元ボランティアが定期的に草刈りを実施してくれている。空地の一部は、隣にある市立保育所に来客用駐車場として時々利用されている。この土地は、幼保一元化を見据えての保育所の拡張用地として一時検討された。平成 21 年度から同保育所は民営化されることが決定されたため、この方向での土地活用はなくなったと思われたが、民営化後も、市は保育所用地を売払いせず貸付けを予定しているようであり、隣地についても、保育課では、保育所の駐車場等に使用する拡張用地としての利用を考えている。市としては、この土地の不法占拠処理を迅速に推し進めることが望まれる。不法占拠処理が終れば、保育所の拡張用地として有償貸付をして活用するか、市の方針によっては売却を検討すべき土地である。

#### 元 B 墓地跡

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	所管課	財産区分
高松市 ○○ (b-1)	公衆用道路	19.83	道路課	普通財産
同上 (b-2)	宅地	39.06		
同上 (b-3)	宅地	29.81		

昭和 32 年に元 B 墓地跡地に市道を敷設した際の道路沿いの残地である。隣の住民が、住宅や倉庫を建てて、不法占拠してしまった形になっている 3 筆の土地である。昭和 36 年に売払いの協議を行っており、その当時、市の担当職員が当該土地を売払うという話をしており、住民は住宅や倉庫を建てたということであるが、経済の高度成長に伴う土地価格の上昇も影響し、売払い手続は進んでおらず、昭和 51 年以降は、

交渉記録すら残されていないかった。

平成 16 年になって、住民と接触し売払いの話を進めるため交渉を再開したが、不動産鑑定評価に基づく価格を提示したところ、住民は納得せず、「何故もっと早い、不動産が値上りしていない時期に売ってくれなかったのか。」という不満の声が返ってきている。

これらの 3 筆の土地については、現在土地を使用している住民が、基本的には買い取りの意思を表明しているが、問題は売払い価格である。

長い間、売払い交渉を積極的に進めてこなかった高松市に、大いに非があることから、公平性、透明性を配慮する適正価格である不動産鑑定評価額での売却処分は無理であると思われる。高松市に損害を与えない妥当な価格を模索し、随意契約による早急の処分が望まれる。

#### (7) 不法占拠等により係争中の土地

##### 高松市瀬戸内漁業協同組合貸付地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	使用状況
瀬戸内町495-1	宅地	961.11	ガソリンスタンド用地
同上 495-8	宅地	1,034.20	駐車場用地
同上 495-7	宅地	415.17	海上給油施設用地
同上 495-9	宅地	907.52	漁船漁業用作業保管施設用地
同上 495-4	宅地	2,299.67	瀬戸内漁業センター建物用地

これらの土地は、公有水面埋立工事により高松市が昭和 51 年に取得し、昭和 54 年に河港課から管財課（現在は財産活用課）へ所管換えが行われ、普通財産になっている。なお、土地の一部については、平成 14 年から平成 15 年にかけて都市計画課から管財課へ所管換えが行われ、普通財産になっている。

埋立工事及び東部下水処理場工事の漁業補償交渉が交錯する当時、漁業協同組合からは、会館建設用地等の無償貸し付け及び組合の事業の用に供する土地についての無償払い下げを願い出る陳情書が高松市に提出され、市は、同意していた。その後、昭和 62 年には、内容に変化がみられ、土地の無償払い下げについては、当分の間、留保し、組合の方から改めて払い下げの申し出をするまでは、無償貸付に変更して欲し

い旨の要望書が提出された。要望に添う形で高松市は、普通財産借受願を提出させ、これらの土地を無償貸し付けしてきた。ところが、平成 16 年 5 月 11 日に、新聞 2 紙に無償貸付の記事が報じられるところとなった。本件に関しては、住民監査請求が出され、民事調停の申し立てもなされ、更に平成 17 年 8 月 27 日、民事調停の記事が再び新聞報道されることとなった。現在、民事調停は不成立に終り、訴訟中という状況である。なお、使用状況欄に掲げる土地毎に次のとおり、問題となる点は異なる。

#### ガソリンスタンド用地及び駐車場用地

ガソリンスタンドは、登記簿によれば、M 株式会社が昭和 62 年 8 月に新築し、同年 10 月頃から営業を開始していたようである。組合は、平成 14 年 7 月 10 日に、M 株式会社と業務提携契約を締結し、ガソリンスタンド用地を無償で貸付を受けたまま、地代名目ではないものの業務提携料を、毎年収受していた。なお、平成 14 年 7 月 10 日前の状況は、よく分かっていない。

一方、駐車場用地は、組合が簡易舗装し平成 5 年頃から駐車場として駐車場用地を無償で貸付を受けたまま組合員等に有償で貸し付けしていた。このような事実が、新聞に報道され、住民監査請求があり、土地の管理を怠る事実があるとして損害賠償訴訟を起こされるに到り、高松市は、平成 18 年 3 月 31 日の貸し付け期間の満了をもって貸付を終了し、適正賃料による有償貸付か、売却の方向で対応を開始した。しかし、交渉はまとまらず、民事調停を申し立てたものの不調に終わった。

これらの土地について、高松市は、議会の承認を得て、平成 18 年 10 月 17 日に「建物収去土地明渡等請求事件」の訴えを起こし現在、係争中である。

#### その他の組合事業用に供している用地

高松市は、海上給油施設用地、漁船漁業用作業保管施設用地及び瀬戸内漁業センター建物用地について、無償貸付をしている。

高松市の条例によれば、普通財産を無償で貸し付けすることができる場合は、「公共的団体において公共用または公益事業の用に供するとき」だけである。公有水面埋立工事等の漁業補償等がからんだ当時の経緯の中で、高松市は、組合を公共的団体と認定し、組合事業を公共用または公益事業の用として無償貸与の使用承認をした。その後、使用貸借契約の更新を何回か継続して今日に到っているが、20 余年経過して

おり、当時と社会環境や経済事情も大きく変化している現在、組合が公共的団体に該当し、組合事業が公共用または公益事業であるという解釈は、難しいと思われる。無償貸与を見直し、有償化を検討するべきである。

組合については、更に次の事実が存在する。

瀬戸内漁業センター建物について、1階の旧単位漁協事務所跡のスペースを、組合は、平成16年4月より民間の介護事業者へ有償で貸し付けしている。土地を無償貸付している市は、平成16年11月12日「土地使用貸借契約に基づく建物の適正使用について」また、平成18年4月27日及び平成19年8月9日に「無償貸付市有地に建設している瀬戸内漁業センターの一部を民間介護事業者に賃貸している件についての契約解消について」を組合に対して通知しているところであるが、組合は是正していない。

#### (8) 土地の貸付及び使用許可の状況

高松市が直接使用せず、貸付又は使用許可をしている公有財産がある。行政財産については、目的外使用許可の合理性及び適法性を、普通財産については、貸付の合法性及び適法性を検討することにより、土地が有効に活用されているかどうかをみると、次のとおりであった。

##### 行政財産の目的外使用

行政財産は公用又は公共用に供されるものであるが、その用途又は目的を妨げない限度において、本来の用途又は目的以外に、使用させることが法で認められている。

財産活用課が所管している市庁舎、市民スポーツ課所管の高松市総合体育館、地域振興課所管のコミュニティ・センターの目的外使用について調査をした結果、使用許可、使用料の合理性及び適法性について問題となるものはなかった。

##### 普通財産の貸付

普通財産は、経済的価値を發揮し、間接的に地方公共団体の行政に貢献せしめるために民間と同等の立場で取得、管理または処分をすることができる。普通財産の貸付事務手続、貸付料、契約内容、貸付期間等に関しては、高松市公有財産事務取扱規則に定められている。



財産活用課、長寿社会対策課、障害福祉課及び健康福祉総務課で所管している普通財産を対象として、普通財産の貸付について契約書と照合し、貸付行為や貸付料算定の妥当性を確かめ、無断使用の有無及び防止の措置方法が取られているかを確認し、貸付台帳の整備状況を確認したところ、次のとおりであった。

a . 有償貸付財産について

普通財産の貸付料については、高松市公有財産事務取扱規則第 28 条で「相当の貸付料」を徴収すると定めてあるが、具体的な算出方法について定めはなく、高松市は、国の定めた普通財産貸付料算定基準を準用して算出している。行政財産の目的外使用に関する使用料は条例で定められているが、普通財産についても、別途条例等で定めることが適当である。

なお、合併町より引き継いだ有償貸付財産については、貸付料について政策的な見地より経過措置を設け、3年間据え置いたうえで、平成 20 年度より市の基準に準拠することとしている。

b . 無償貸付財産等について

普通財産の無償貸付について、無償である根拠を検討したところ、学校法人に対する貸し付け 1 件、社会福祉法人に対する貸し付け 5 件、普通財産の使用承認についての利用状況に 1 件、問題があると認められた。この件に関しては、項を改め次に述べる。

学校法人に対する無償貸付について

貸付先	学校法人新田学園(新田幼稚園)	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所管	財産活用課	
貸付財産	種類	土地
	面積	1,494.24m <sup>2</sup>
	所在地	高松市新田町甲480-1
	取得日	昭和38年3月18日
用途	新田幼稚園の用地	
当初貸付日	昭和44年10月6日	
貸付期間	平成19年4月1日～平成20年3月31日	

昭和 44 年より高松市は、学校法人新田学園に対し、普通財産の土地を無償貸付しており、貸付期間については、当初貸付日以降、期間満了の日の 15 日前までに借主が公有財産借受期間延長願を提出し、更新手続を行っている。

普通財産の無償貸付については、高松市市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例に、次のとおり定められている。

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償また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または公共的団体において公共用また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。

高松市は、学校法人新田学園が、公共的団体であり、幼稚園用地として利用することは公共用であるから、条例の第 4 条第 1 号に該当するものとして、土地を無償貸付している。当初公立幼稚園とする計画もあったため、無償貸付でスタートしたという経緯もあるが、殆んどの学校法人は寄付行為により学校用地を確保している状況からして、無償貸付は、一学校法人に対しての利益供与となりかねない。公共の用ともいい難く、無償貸付の見直しをして、有償貸付にするべきである。

また、高松市が、他の学校法人に長期間無償貸付してきた土地を、当該学校法人に売却した事例もあることであり、売却も併せて検討するべきである。

#### 社会福祉法人に対する無償貸付について

高松市が、普通財産の土地を無償貸付している貸付先は、次の 5 件である。

貸付先	社会福祉法人 健祥会	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所 管	長寿社会対策課、保健対策課	
貸付財産	種 類	土 地
	面 積	3,709m <sup>2</sup>
	所在地	高松市塩江町安原上東字除ケ118番1、119番1
用 途	テ`イ-ビ`入、軽費老人ホ-ム、老人保健施設用建物敷地	
貸付期間	平成3年10月16日～平成23年10月15日	

貸付先	社会福祉法人 洋々会	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所管	長寿社会対策課、障害福祉課	
貸付財産	種類	土地
	面積	5,031.4㎡
	所在地	高松市庵治町字宮東4151番地7
用途	特別養護老人ホ - ム、地域生活支援センター建物敷地	
貸付期間	平成12年12月1日～用途使用の期間	

貸付先	社会福祉法人 もえぎの会	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所管	障害福祉課	
貸付財産	種類	土地
	面積	2,742.51㎡
	所在地	高松市牟礼町大字原字山田322番3外6筆
用途	知的障害者通所更生施設	
貸付期間	平成19年4月1日～平成20年3月31日	

貸付先	社会福祉法人 高松市社会福祉協議会	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所管	健康福祉総務課	
貸付財産	種類	土地
	面積	1,364.83㎡
	所在地	高松市香南町大字横井尾池原1028番地外4筆
用途	香南社会福祉センタ - 用地	
貸付期間	平成元年4月1日～貸付先が必要とする日まで	

貸付先	社会福祉法人 高松市社会福祉協議会	
貸付方法	普通財産無償貸付	
所管	健康福祉総務課	
貸付財産	種類	土地
	面積	3,772.13㎡
	所在地	高松市香川町大字大野字山下450番地外6筆
用途	香川社会福祉センタ - 用地	
貸付期間	平成元年4月1日～貸付先が必要とする日まで	

高松市は、社会福祉法人については高松市市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1号に該当するとし、その根拠を、国有財産特別措置法に社会福祉法人が無償貸付の対象となることの掲記がされているところに求めている。しかし、当措置法は昭和27年に制定されたもので、既に55年が経過し、現在に至るまで一部改正はあったものの当時と社会環境や経済的事情が大きく変化しており、解釈も変わってきている。また、市内の他の社会福祉法人に無償貸付している事例は、前記5件以外はなく、無償貸付を継続することは、他の社会福祉法人との均衡を欠くものである。したがって、無償貸付を見直し有償貸付に切り替えるべきである。また、これらの社会福祉法人の中に土地の払い下げを希望する法人があれば、売却を検討するべきである。

また、社会福祉協議会は、県や市町の区域内において、次の事業を行うことにより地域福祉の推進を図ることを目的とする社会福祉法人であり、他の社会福祉法人より公共性の度合ははるかに高い。

#### 社会福祉協議会の事業

1. 社会福祉を目的とする事業の企画及び実施
2. 社会福祉に関する活動への住民の参加のための援助
3. 社会福祉を目的とする事業に関する調査、普及、宣伝、連絡、調整及び助成
4. 上記に掲げる事業の他社会福祉を目的とする事業の健全な発達を図るために必要な事業

したがって、多くの県や市町において、社会福祉協議会に対する、普通財産の土地の貸付は、公共的団体に対する貸付であるとして無償としてきたところである。しかし、措置法の解釈も変化してきており、高松市は、社会福祉法人高松市社会福祉協議会への土地の貸付について、従来の無償貸付を変更し、平成18年度から有償貸付に切り替えている。町から合併により引き継いだ2件の社会福祉協議会の貸付料についても、高松市としての均衡上、今後無償から有償へ切り替えを検討するべきである。

(9) 使用承認の土地について

使用承認先	高松市都市整備部河港課	
貸付方法	普通財産使用承認	
所 管	財産活用課	
貸付財産	種 類	土 地
	面 積	898.16㎡
	所在地	高松市庵治町5568-3
	取得日	平成17年12月20日
	取得金額	19,000千円
用 途	土のう作製場所	
当初貸付日	平成17年	
使用承認期間	平成19年6月1日～平成19年12月25日	

平成16年度の高潮被害を受けて、庵治町が避難場所として購入を予定していた土地であるが、実際に庵治町が取得したのは、高松市との合併直前であり、高松琴平電気鉄道株式会社より購入した物件である。

現在、所管する財産活用課が、被災時の土のう作製場所として、河港課に使用承認を行っている。土地が、広大であるので、使用状況について現地視察したところ、土のう作製場所として利用しているのは、ごく一部で、土地の殆どは、未利用土地であった。土地の3分の1には、天井高の鉄骨スレート葺きの車庫が残っており、かつては、バスの操作場として使用されていたと思われる。調査時は、柵や囲いもないため6～7台の車両が不法駐車している状況であったが、その後、車両を退去させバリケードを設置した。未利用土地の活用方法の1つとして、駐車場として有償貸付を検討するのも一案である。また、高潮避難場所として本当に必要な土地であるのかどうかを十分に検討したうえ、市の方針によっては、売却を検討すべき土地である。

なお、この土地以外の使用承認物件についても、書面上の使用承認手続のみで、定期的な現場確認が実施されていない状況であった。今後、使用承認物件について、定期的に現場確認を実施し、利用状況の実態を把握したうえで、問題がある場合には、活用や売却についての検討を行うべきである。

## 2. 公社の未利用土地

公社が保有している土地について、事業毎に事業計画の進捗状況、今後の実施見通し、現在の利用状況等を台帳を閲覧し、現地視察したところ、次の3件は、既に事業目的を失っているか、または、事業が中止となり再開の見通しが現時点で立っていないものであった。

### (1) サンポ - ト高松公共施設

#### 土地の概要

事業目的	高松市新市民会館の建設用地		
所在地	高松市サンポ - ト5番		
面積	12,787.17㎡		
取得年月	平成8年3月		
帳簿価額	用地費	5,498,505	千円
	測量試験費	1,900	千円
	支払利息	842,098	千円
	計	6,342,503	千円
近隣路線価 × 面積	1,726,268	千円	
時 価	2,157,835	千円	
借入金残高	高松市	6,342,503	千円 (無利子)

なお、土地の概要に示す時価は、近隣路線価を基に、時価と路線価との乖離率を20%として、 $\text{路線価} \div (1-0.2)$ で算出している。

#### 土地の現状

高松市新市民会館の建設用地として、平成8年に先行取得したものである。その後、香川県よりサンポート高松の低層棟建物を共同建設する構想を持ち掛けられ、当初の予定が変更され、新市民会館に代わる施設としては、現在、サンポ - ト高松の他の街区で高松市文化芸術ホールとして整備が完了し、平成16年5月にオープンしている。したがって、土地のすべてが利用目的を失っている。

土地取得後、既に11年が経過しており、保有期間が長期化しているため、支払利息負担の削減のため、平成16年度までに、すべて高松市からの無利子の借入金に借り換えを行った。それ以降は、利息負担は生じていないが、平成18年度末までの支払利息の累計額は842,098千円となっている。

当地は、取得後 11 年が経過しており、平成 18 年度までに 842,098 千円の利息負担が生じており、帳簿価額は、6,342,503 千円となっている。平成 19 年の路線価を基準に算定した土地の時価は、2,157,835 千円で、4,184,668 千円の含み損が生じている。

現在、芝生や植栽等を暫定整備し、市民が、軽スポーツやレクリエーションで楽しめる広場として開放している。土地の一部は、スケートボードやインラインスケートが楽しめる施設を整備し、無料で開放している。また、にぎわい創出のためのイベント開催会場としての用に供するため、市都市整備部まちなか再生課が、公社から使用許可を受け、サンポート高松暫定広場の土地の貸付けに関する要綱を設けて、管理運用を行っている。

#### 意見

この土地は、市民の憩いの場として利用できるように芝生広場として暫定整備が行われているものの、平日は閑散とした状況で、有効に活用されているとはいえない。また、イベントの開催についても年数回程度で、開催頻度が低いうえに、主催者の殆んどが、無料貸付の対象となる国、県、市であるため収益性に乏しい。また、売却をするにしても、都市計画法の地区整備計画の建物等の用途の制限により、住宅、共同住宅等の建設について規制がかけられており、民間のマンション建築業者等への売却も難しい状況にある。

同地は、既に、当初の利用目的を失っており、また、現在の利用状況からしても、公社がいつまでも保有し続けることは望ましくない。今後、市民の憩いの場としての公園を更に整備をする等その活用方法については、十分検討したうえで、市が早期に買い戻しを行うべきである。

## (2) 高松港頭地区

### 土地の概要

事業目的	高松琴平電鉄連続立体交差事業関連用地		
所在地	高松市浜ノ町6番14、6番15		
面積	2,031.30m <sup>2</sup>		
取得年月	平成6年12月、平成7年3月		
帳簿価額	用地費	1,535,454 千円	
	測量試験費	798 千円	
	支払利息	567,273 千円	
	計	2,103,525 千円	
近隣路線価×面積	457,043 千円		
時価	571,304 千円		
借入金残高	高松市	2,103,525 千円	(無利子)

### 土地の現状

サンポ - ト高松総合整備事業において、平成6年度に先行取得した国鉄清算事業団用地が、高松港頭土地区画整備事業により、JR高松駅の南に隣接する土地に換地されたものである。

この土地は、ことでん新高松築港駅の整備の際の工事ヤ - ドとして利用するため、これまで公社で保有してきた。ところが、平成13年に、売却先となる高松琴平電気鉄道株式会社が民事再生法の申請をしたため売却は難しい状況となり、事業は一時中断した。現在、同社は再生され一般会社になっているが、同社は既に土地購入資金の原資である玉藻公園整備事業による用地売却金及び補償金を会社再建に費しており、同社がこの土地を取得する見込みは薄い。一方、香川県では平成16年10月に、財政再建のため、琴電連立事業の一時休止を表明した。現在、ことでん本町踏切の混雑解消とJR高松駅との結節機能強化のため、県が設置している高松琴平電鉄交差問題等検討委員会で今後の対応について協議中であるが、県の財政改善を待っての事業再開であることから、この土地の対応は、現在のところ未定となっている。

当地は、取得後13年が経過しており、平成18年度までに567,273千円の利息負担が生じており、帳簿価額は2,103,525千円となっている。平成19年の路線価を基準に算定した土地の時価は、571,304千円で1,532,221千円の含み損が生じている。



土地は、現在、暫定広場として、イベント開催等に利用されている。平成 18 年度のイベント数は、6 回である。

#### 意見

この土地は、平成 19 年の時価と比較して 1,532,221 千円の含み損が生じており、将来、高松琴平電気鉄道へ売却する目的で、市が公社から買い戻すにしても、多額の負担が市に生じることとなる。現在の利用状況は、年数回程度のイベント開催等に利用されているが、利用頻度が低いうえに、主催者の殆んどが無料貸付の対象となる NPO 法人等であるため、収益性が低い。現在、ホ - ムペ - ジや現地看板により利用を呼びかけているが、今後より積極的な PR により、民間への有償貸付の機会を増やすことも含めて、当面の土地の有効活用に取り組むべきである。

### (3) 市営住宅等

#### 土地の概要

事業目的	幼稚園、公民館用地	
所在地	高松市屋島西町字新浜 2290番8	
面積	1,955.04m <sup>2</sup>	
取得年月	昭和55年	
帳簿価額	用地費	77,224 千円
	工事費	1,548 千円
	諸経費	104 千円
	支払利息	119,794 千円
	計	198,670 千円
近隣路線価×面積	134,897 千円	
時 価	168,621 千円	
借入金残高	高松市	198,670 千円 (無利子)

#### 土地の現状

昭和 55 年に近隣の市営住宅の建築予定地とともに幼稚園用地、公民館用地等として先行取得したものであるが、用地取得後に、近隣に私立幼稚園が開園し、公民館も小学校の近隣に建設されたため、この土地は、当初の利用目的を失っているものである。現在は、ちびっこ広場として開放されている。

当地は取得後 27 年が経過しており、支払利息の累計は 119,794 千円に達し、帳簿価額は、198,670 千円にのぼる。平成 19 年の路線価を基準に算定した土地の時価は、168,621 千円で、30,049 千円の含み損が生じている。

#### 意見

この土地は、当初の利用目的を失っており、今後の利用計画も定まっていない未利用土地である。長い年月、公社が保有したままになっていること自体が、適切に運用されているとはいい難く、早期に市が買い戻しを行うべきである。住宅地に位置し、隣に公園のある環境良好な土地であることから、住宅用地としての価値は高く、売却を検討するに適した土地である。

## ．外部監査の結果に添えて提出する意見

### 1. 未利用土地の把握について

未利用土地の大部分は普通財産で、主には財産活用課が所管している。関係各課に所属させる方が適当と認められ、関係各課が所管している土地の中にも、利用状況等が変わって活用されていないものが存在する。監査を実施して気付いたことは、財産活用課において、関係各課が所管している物件の現況について十分には分らなかった点である。財産活用課は、未利用土地について平成 16 年度までの状況は把握していたが、それ以後の物件、特に合併町から高松市が受け入れた物件については、把握が十分ではなかった。これは、合併引き継ぎ事務が不十分で、財産活用課が合併町の資産台帳の精査、担当者からの聞き取り、現地調査等に忙殺され、未利用土地等の照会事務を、平成 17 年度及び平成 18 年度に実施することができなかつたためである。監査は、平成 19 年度になって実施した照会事務で集まった未利用土地までを対象としたが、十分に土地情報が整理されてはいなかったため、財産活用課が、平成 20 年 2 月末を目途に進行中の照会事務により、市全体の詳細な未利用土地の把握ができることを期待する。

市の公有財産事務取扱規則によれば、財務部長は、総括事務を行うこととなっていることから、本来、財産活用課はすべての関係課の公有財産の状況、特に未利用資産となっているものの状況を把握しておくべきである。そのためには、資産台帳、特にここでは土地台帳が整備されていなければならない。

高松市は、土地台帳を電算処理化する方向で進めているが、その土地情報処理システムが、現在のところ十分に機能していない。引き継いだ合併町の土地台帳の記載に不備が多かったことも原因の 1 つであるが、システムに入力するデータ内容が十分整理されず、とり急ぎ入力した結果、検索に手間どることとなったためである。財産活用課が、公有財産を総括把握するためには、コンピュータの土地情報処理システムが整備され、有効に運用されていることが不可欠である。この点も早期に改善されることを期待する。

## 2. 未利用土地の活用について

### (1) 公共的又は公益的に活用される土地

土地の有効活用は、収益を生むか生まないかの観点で2つに区分される。行政財産は、市が公用又は公共用に土地を使用するもので、原則として収益は生まない。学校、公園等の土地は行政財産である。これに対して、未利用土地の多くは、普通財産であるが、そのうちの一部は活用の方途が決まり、行政財産に区分変更されていくものもある。気になったのは、公共的又は公益的な土地の活用がされているという小公園、多目的広場や水害に備えての土のう作製場所(車両の出入りが可能な場所で、土地の一部に砂を山積にしている場所であった。)であり、その一部に活用の度合いが高いとはいえないような普通財産が散見された。特に、市営住宅等が廃止され、撤去された跡地は、住宅用地そのものであるが、その活用について地元住民や自治会に希望を尋ねると、地元のために使いたいという答えが返ってくる。それに応え、小公園や多目的広場にしたり、または今からする予定であるということである。「近所に空地ができますが、何か希望はありますか。」と問い掛けられれば、「整備して無料で使える小公園や多目的広場なら使わせて欲しい。」と誰しも答えるのではないだろうか。市民の憩いの場や子どもの遊び場は、確かに必要であるが、市の財政再建を考えると、まちづくり、都市整備の視点から、それが本当に必要な場所なのかを十分に検討すべきである。

そして、必要性の乏しい土地や地元希望が高くない土地であれば未利用土地として、売却等の検討対象の土地に入れるべきである。

### (2) 収益を生む土地の活用

土地は、空地にしておけば、やがて原野・山林となり価値がどんどん低下していく。有効利用してやれば、立地場所にもよるが、収益を生む資産である。

#### 有償貸付

市街地においては、駐車場として貸付をすれば貸付料としての収益が入る。民間においては、1区画の駐車場用の土地を、スペースと時間を切り売りして最大収益を上げるコインパーキングという運営形態まで出現して、成功している。提言であるが、

市は、駐車場業を営めば良いと思う。立地条件や設備の程度にもよるが、多少なり財政収支の改善に寄与する筈である。直営が難しければ、指定管理者制度を利用して保有する土地の有効活用を図るべきである。また、郊外地であれば、資材置場等の用途での賃貸もあると思われる。更に、長期間の有効活用策として定期借地権を使つての賃貸方式まで視野に入れれば、有償貸付の対象となる土地の幅は相当広がってくることになる。

#### 使用して収益を上げる

合併により受け入れた郊外地の中には、賃貸も売却も困難な土地があった。これらの土地は、草刈り等維持管理コストがかかるだけの土地である。市民農園や市民果樹園を営むことを提言したい。コストをかけたのでは、この企画は収益を上げるどころか、支出増となり赤字事業となる。コストをいかに少なくするかがポイントである。ボランティア指導員の指揮下に、市民参加型で農作物や花を栽培し、果実を収穫し、その成果物(青果や生花)を日曜市や朝市で販売するというのはどうであろう。市の直営が難しければ、民間への委託方式で取り組む方法もある。

生きがい創出という高齢化社会における老人福祉の一環にもなるとと思われる。

### 3. 未利用土地の売却について

未利用土地の売却は、活発に行われているとは言えない状況であったが、今からの経済状況においては、ますます不動産の売却処分は難しくなることが予想される。売却を進めるためには、公売という制度における価格と販売方法にネックがある。

地方公共団体が、土地を売り払うに際しては、公平性と透明性を保たなければならない。そこで、価格は、不動産鑑定評価額を用い、契約方法は、一般競争入札を原則としている。

現在、経済は不況から脱したと言われながらも、先行きの見通しは決して明るくはなく、不動産価格は、地方都市では下落傾向が続いている。極端に安い競売物件や金融機関主導による担保不動産の処分に伴う売り物件が、多数市場に放出され需要は細まっている中、いわゆる適正価格(時価)販売である不動産鑑定評価額での売却は難しい。一般競争入札による契約方法では、入札者や落札者がいないことなどから、不調

に終わってしまう場合も多くある。一足早く財政再建宣言をした香川県では、民間が運営するインターネットオークションのシステムを利用して、県有地を入札で売却する方法を平成 19 年 12 月から開始したので、市も売却方法の 1 つに検討してみたいかがであろうか。また、売却困難時代に対応するためにも、粘り強く売って行かなければならない。一般競争入札を適正かつ迅速に進めることはもちろんであるが、例え不調に終わったとしても、いわば購入見込客である入札参加者を逃さずに公平性と透明性を保つことを配慮しながら、最終的には随意契約で売却することを検討することも必要であろう。

#### 4. 未利用土地に対する意識改革の必要性について

##### (1) コスト意識と土地資産

土地を取得するには、資金が必要であり、資金には、金利という資金コストがかかる。このことは、土地購入資金を借入金で資金調達する土地開発公社の未利用土地の箇所でも述べた。長期保有になっている公社土地の帳簿価額は、支払利息の累積額だけ膨らみ、時価との乖離であるいわゆる含み損が、大きく発生しているところである。土地は、これ以外にも、管理を十分にしていなければ、草が生え、ゴミを不法投棄されたりもすることから、管理コストがかかる。このように、土地の保有にはコストがかかり、有効に活用しなければ、財政に負担をかけることになる。

また、そもそも土地は、資金が変形した資産である。したがって、利用目的の無くなった未利用土地は、土地保有に執着して土地保有のコストをかけることなく、売却して元の資金に還元してやることも合理的なことである。

##### (2) 土地を保有管理する意識からの改革

市は、多くの公有財産を保有しており、それらの土地を適正に管理しなければならない。したがって、保有している土地を管理するという意識は、当然にあり、行政財産については何らの問題はない。しかし、活用されなくなっている未利用土地についても、この財産を保有し管理するという意識から抜け切れずにいれば、積極的に土地を売却するという行動にならない。また、コスト意識が無ければ積極的に活用して収益を上げるという行動も生まれてこない。最近の売却処分の低調さと実際の活用に至

るまでの進捗状況の遅さからこうした意識の片鱗が窺えるところである。

未利用土地の活用及び売却については意識改革が必要である。極端に言えば、今までの「不動産の管理者」の仕事から「不動産屋」の仕事への意識の転換が必要で、財政改革をからませて提言すれば、活用面においては有償で賃貸して収益を上げ、売却可能な未利用土地は早期に売却をして歳入に充当し、財政の健全化に資するようにしなければならないということである。意識改革により現在の部課が積極的に行動を起こすことを期待するところであるが、不動産取引に精通する専門スタッフを採用し担当課へ配属することも検討するべきである。なお、高松市として対処しきれないところについては、指定管理者制度を活用する方法もあると思われる。