

部署	自動販売機	電柱等	上下水道等公用	事務室等	その他	合計	うち減免	年間使用料(千円)
総務課	7	8	1	3	2	21	5	570
自治防災課	5	5	0	0	0	10	0	81
保健センター	0	0	0	0	1	1	0	12
社会福祉課	0	4	0	0	0	4	0	4
児童家庭課	0	3	0	0	0	3	0	6
高齢福祉課	1	2	0	0	0	3	1	10
建設課	0	35	57	0	33	125	86	35
都市整備課	0	2	8	0	7	17	9	19
住宅課	0	30	1	0	2	33	3	14
農務課	2	21	14	0	1	38	12	732
水産林務課	0	0	0	0	5	5	0	6
商工観光課	1	3	0	2	1	7	3	770
環境衛生課	0	3	0	0	1	4	0	100
学校教育課	0	8	6	0	5	19	11	13
生涯学習推進課	23	6	1	1	2	33	2	273
文化課	0	1	3	0	0	4	0	1
地域振興課	0	0	0	3	0	3	3	243
合計	39	131	91	9	60	330	135	2,889

(意見) 目的外使用許可の管理状況は、担当部署により異なっている。現在許可を出している案件が一覧化され、把握されていないと思われる部署もある。

行政財産の目的外使用のうち、1年～3年のものについて、更新が漏れないよう、一覧表を作成し、年度管理を行うことをルール化し、各課で実施する必要がある。

また、その管理が行われていることにつき、財政課等で年度毎に確認するなど、担当課以外により、管理が行われていることを確認することについてもルール化することがより望ましい。

VIII 用地取得

(1) 規定

市が使用する土地の取得手続きは、他の資産の取得と同様であり、予算に計上し、契約事務に関する諸法令等に基づき、伊達市の各担当部署で事務が実施される。

しかし、国庫補助事業などの場合、補助対象として認可された後に自治体が取得した土地だけが補助の対象となることから、実務的には、一般会計外で先行取得する必要が生じる場合がある。特に、土地の買収に交渉が必要な場合には、金額も年度も不確定であり、予算を計上しにくいこともある。

このような理由から、自治体が事業用の土地を取得する場合、一般会計外で行う制度が設けられており、伊達市では、①伊達市土地開発公社②伊達市土地開発基金③伊達市公共用地先行取得特別会計の三つの方法で、先行取得を行ってきた。

①伊達市土地開発公社は、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拓法」という。）に基づく法人であり、市とは別途の独立した法人格を持つことから、市事業の先行取得以外の事業も行える。

②③は、地方自治法及び伊達市条例に基づき運営されるが、③伊達市公共用地先行取得特別会計は、平成 25 年 3 月 31 日をもって廃止されている。

(2) 先行取得土地の現状

平成 24 年度末（平成 25 年 3 月 31 日）のそれぞれの先行取得土地保有状況は次のとおり。

項目	土地帳簿価格（千円）	面積(m ²)	件数
伊達市土地開発公社	458,406	44,949	6
伊達市土地開発基金	202,102	235,119	12
伊達市公共用地先行取得特別会計	253,130	90,734	4
合計	913,638	370,802	22

(3) 伊達市土地開発公社

1) 概要

外郭団体の項に記載したように、伊達市土地開発公社は、特別法に基づく法人である。

この法律は、昭和 47 年、日本の高度成長期に定められ、公共事業の円滑な実施に一定の役割を果たしてきたが、いわゆるバブルの崩壊と、その後の景気高揚を目的とした公共事業の実施にともない、自治体の設立した土地開発公社の多くが事業の見込みのない土地を長期間保有し、さらにそれらの時価が購入時よりも大きく下落している例も多く見られることとなった。従来の経理基準により、先行取得土地の利息は土地の取得価格に計上していたが、これは、利息や補償を含めた全ての支出額を取得原価として、自治体はその価格で買い取る制度であったためである。しかし、目的となる事業自体が凍結され、自治体も買い取り余力を失い、土地開発公社が取得した土地は大きく価格を下げている。このため、土地の時価評価すると、債務超過に陥る土地開発公社が多数にのぼることも考えられる。

さらに、土地開発公社では、自治体事業のための先行取得のほかに、自主事業を行うこともでき、宅地や工業用地の造成事業を実施してきた。これらの事業で開発した土地は、社会情勢の変化を受けて不良在庫となり、土地開発公社の財政を圧迫する例が多くなっている。

総務省では、平成 21 年に、「土地開発公社の抜本的改革について」を公表し、全ての土地開発公社に対し、土地開発公社によって土地を取得する必要性を検討し、土地開発公社が現に保有している土地の利用・処分計画を明確にするなど、抜本的改革を集中的かつ積極的に行うことを求めている。

また、これに先立ち、平成 17 年には経理基準（土地開発公社経理基準要綱）を改正し、自治体により再取得されない見込みとなった土地については、利息の簿価算入を行わないことや、時価評価の規定を入れるなどとしている。この改正内容の適用は、導入が困難である場合には、当面の間猶予されていたが、平成 21 年度からは猶予しないとされている。

また、全国的に土地開発公社自体の数も、保有する土地の金額も減少している。

項目	単位	H2	H7	H11	H19	H20	H21	H22	H23	H24
市区町村土公社数	社	1,468	1,533	1,539	1,042	1,014	989	959	914	875
合計公社数		1,524	1,591	1,597	1,103	1,075	1,051	1,021	971	931
公有地先行取得	億円	43,336	80,113	72,841	34,784	31,175	27,091	23,273	20,723	-
土地造成		6,006	9,332	10,107	6,095	5,814	5,259	4,914	4,499	-

(総務省ホームページより) 土地金額は年度末の保有総額。

2) 伊達市土地開発公社の状況

伊達市土地開発公社の平成22年度から24年度までの決算概要の推移は次のとおりである。

貸借対照表 (単位: 千円)					損益計算書8単位: 千円)			
科目	H22	H23	H24	土地番号	科目	H22	H23	H24
現金及び預金	46,990	58,462	60,259	-	事業収益	87,946	61,121	2,061
公有用地	245,511	230,886	226,759	①②③-1	事業原価	56,884	41,793	4,127
特定用地	0	0	29,983	③-2	事業損益	31,062	19,328	(2,066)
開発中土地	192,113	165,369	165,369	④	販売費及び一般管理費	128	124	276
代替地	66,245	66,261	36,294	⑤	事業外損益・特別損益	18	11	10
流動資産合計	550,859	520,978	518,665	-	当期純損益	30,952	19,215	(2,332)
固定資産合計	71	56	35	-				
資産合計	550,930	521,034	518,700	-				
負債合計	49,113	0	0	-				
資本金	10,000	10,000	10,000	-				
準備金	491,817	511,032	508,700	-				
資本合計	501,817	521,032	518,700	-				
資本・負債合計	550,930	521,032	518,700	-				

伊達市では、過去の分譲収入を原資に、外部からの借入金を全て返済しているため、保有する土地を時価評価しても、債務超過に陥る恐れはない。貸借対照表上の準備金は、過去の分譲による利益の集積である。現状は、この利益の範囲内で先行取得事業を実施している。

平成21年度から23年度にかけて、「プライムヘルシータウン」の売却収入により、次の事業にかかる借入金を返済し、平成23年度末には、借入金の全額を返済している。

(単位: 千円)

項目		H21	H22	H23
返済額*	泉の沢公園事業用地	0	50,000	49,437
	長和工業団地	0	65,361	0
	プライムヘルシータウン南	140,000	0	0
	パークゴルフ場整備事業	52,025	0	0
年度末借入残高		163,183	49,111	0

*返済は、全てプライムヘルシータウン南の売却収入を原資としている。年度末借入残高と返済額が異なるのは、利息分を上乗せして借り換えており、借入額が増加するためである。

3) 市から購入依頼された土地

市からの依頼によって買い取る土地は、市の事業用地か、市の事業の代替地として先行取得するものである。前記のように、先行取得は自治体の代行で行うものであり、自治体による買い取りまでの取得に要した費用(支出額)全てを合計した金額で母体の自治体が行い取ることを原則とし、制度設計されている。

伊達市土地開発公社では、この前提のもとに、市から、所在地や地積等を記載した簡易な買い取り依頼書に基づき、買い取りを行っており、市との間に、買い戻し条件などを記載した協定は結んでいない。

中でも、後記保有土地F街路事業代替地については、伊達市が北海道から受託して、伊達市土地開発公社に取得依頼しているものである。依頼文は、「北海道が進めております街路事業の実施にあたり、同事業地権者から代替地取得の希望がありました(中略)代替地につい

での希望は急浮上してきた状況であり、又、取得時期の関係からも予算措置が困難であり、当該物件を貴社により取得及び処分願いたく、下記のとおり依頼いたします。」とされ、取得から処分まで伊達市土地開発公社により実施するとされている。これは、代替地という取得土地の用途から、代替地としての土地を取得して、街路事業対象土地の保有者に譲渡することを前提とした文言であると推測できる。本来短期間に処分されるべき土地が、現実には代替地としては利用されなかったものと思われ、今に至るまで伊達市土地開発公社が保有している。

(指摘事項) 土地取得依頼の文言から、土地の処分責任が北海道にあるのか、伊達市にあるのか、伊達市土地開発公社であるのかが不明確になっている。
 (意見) 個々の取得について、あるいは包括的に協定を締結し、市による買い取りの方法や金額についての原則を明確にすることが望まれる。

4) 保有土地

①明細

平成 25 年 3 月時点で伊達市土地開発公社の保有する土地は、次のとおりである。

(単位：千円)

番号	A	B	C	D	E-1	E-2	F	
名称	道営住宅建設用地	泉の沢公園用地	福祉施設用地	街路事業から変更	長和工業団地 1	長和工業団地 2	街路事業代替地	合計
帳簿価格	65,957	160,802	4,127	29,983	93,624	71,745	36,294	462,532
用地取得費	64,138	69,698	2,576	29,904	78,658	60,709	31,498	337,181
評価額	34,488	34,104	2,576	29,904	34,656	62,332	10,563	208,623
面積(㎡)	2,369	9,546	644	1,080	11,348	20,236	371	45,594
㎡単価	27.8	16.8	6.4	27.8	8.3	3.5	97.8	10.1
取得依頼	H7年3月	H12年6月	H6年12月	H16年10月	自主事業のため該当なし		H6年4月	
取得依頼	伊達市	伊達市	伊達市	伊達市			伊達市	
取得(初回)	H7年3月	H17年3月	H7年5月	H16年10月	H7年6月	H15年10月	H6年6月	
科目区分	公有用地	公有用地	公有用地	特定土地	開発中土地		代替地	

このうち、A と F は、北海道の事業につき、伊達市からの依頼に基づき取得したものであり、B・C・D は伊達市の事業につき、市からの依頼に基づき取得したものであり、E は伊達市土地開発公社の事業として行った工業団地造成事業である。これらはいずれも取得から相当年数が経過しており、当初事業目的での使用が困難な土地であると思われる。

(監査手続き)

伊達市土地開発公社では、それぞれの土地について、経緯、問題点、方針をまとめている。これらの概況について資料の閲覧とヒアリング、必要に応じ現地視察により確認するとともに、土地台帳と照合し、土地台帳の記載に不審な点がないか確認した。また、平成 23 年度分について、借入金証憑から得られる支払利息に金額と、土地台帳とを照合した。平成 23 年 4 月 1 日とされている期日前返済の支払利息の戻りが平成 22 年度に計上されているが、平成 22 年度計上の戻りであることから、妥当な処理と思われる。

それぞれの土地について課題を記載する。

②A 道営住宅建設用地

現況に関する市管理文書の記載を見ると、A は、通路、近隣施設（保育所、シルバー人材センター） 駐車場などとして使用されており、隣接する道営住宅の居住者により、駐車場としても利用されている。

もともと、道営住宅の集会所を兼ねたコミュニティセンターが建設される予定の土地であり、道営住宅の建設時には、住宅用地ではないことから北海道により取得されなかった。その後、近隣に同種の施設が建設され、コミュニティセンターの建設予定がなくなったことから、今に至るまで道により取得されず、伊達市土地開発公社が保有している。

実際に現地を視察すると、シルバー人材センターが使用する部分は、使用者によると思われる簡易な仕切りが作られており、その他の部分は、車両で満杯の状況である。



保育所・道営住宅使用部分

シルバー仕切り

シルバー使用部分

(指摘事項) 道営住宅住民などによる無断駐車は、用地のうち 500 m²程度を占め、市の外郭団体である土地開発公社の資産の運用状況としては適当でない。他の住民との公平の観点からも問題である。

(意見) 道に駐車場用地として購入してもらうか、伊達市土地開発公社の自主事業の用地として駐車場として使用料を徴収するなどの早急な検討が望まれる。

これは、シルバー人材センターと保育所が利用していることから、無断駐車か否かが把握しにくいことも原因となっている。前二者については、それぞれ駐車許可書を駐車車両のフロントガラスに置き、それ以外の駐車車両には警告し、車番を記録するなどの方法を取り、市施設の利用者と道営住宅の居住者などの不法占用を区分することが望まれる。

(意見) 市施設の使用部分についても、面積を明確にし、市との間で使用契約の締結が望まれる。特にシルバー人材センター使用部分は、簡易に区切って使用されており、センターの運営に必要な部分であれば、市で買い取るなどの検討が望まれる。

(意見) 以上検討したとおり、この土地は道、市、それぞれの施設の駐車場として利用されており、現況を放置するのではなく、道を含めた関係者と協議のうえ、利用状況と必要性を整理し、それぞれ売却か使用契約を結ぶなど、使用状況に合わせた整理が望まれる。

③B 泉の沢公園用地

近隣の宅地等開発に併せて取得された土地であるが、160 百万円の帳簿価格のうち、用地取得費が 70 百万円弱であり、残額のほとんどは移転などのための補償費である。この土地は、もともと豚の飼養に使用されていたもので、開発分譲のために豚の臭気対策として取得された側面がある。過年度の補償費のうち、100 百万円は、開発事業の分譲原価に振り替えられている。

分譲事業の付随事業として実施されたものであるが、この土地自体は、公園以外の転用は困難とされている。公園整備事業については、総合体育館の整備後でなければ予算がつかないとのことであり、他の公園もあわせて予算化を待っている。

(指摘事項) 土地台帳によると、平成 12 年度に他事業利益から当事業補償費の 1 億円の流用が行われ、平成 12 年度利益と当土地帳簿価格が 1 億円ずつ過小に表示されている。その結果、平成 25 年度末日でも、資産である公有用地と資本の部前期繰越準備金が 1 億円ずつ過小に計上されている。このように、承認を得て実施された振替であるが、公園用土地として別途実施されている事業であるから、過年度損益修正として原価を是正することが望まれる。

(意見) 補償費が多額であることもあり、市による取得原価での買い取りの可能性が低いのであれば、公用土地から特定土地への振り替えと、会計上の減損処理の検討が望まれる。

(指摘事項) 当土地内に、無断で木枠を設置し道議会議員のポスターが掲示されている。設置者に対し、使用許可と使用料の支払いを求めるべきである。

④C 福祉施設用地 D 街路事業

平成 24 年度中に、次の土地に関し、公有用地及び代替地から特定土地への科目振替が行われている。

土地開発公社経理基準要綱によると、公有用地は、公有地取得事業により、土地開発公社が取得した土地であり、このうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地を特定土地と規定している。

番号	C	D
摘要	福祉施設用地	街路事業から分譲予定へ (3区画)
所在地	松ヶ枝町 207 番9	舟岡町 304 番7～9
帳簿価額(円)	4,126,806	29,983,258
うち、土地取得価格(円)	2,576,000	29,904,366
面積(㎡)	644.00	1,079.58
取得年月	平成7年5月	平成 16 年 10 月
取得依頼	伊達市 平成 6 年 12 月	北海道 平成7年3月
売却方法	随意契約	公募(2回目)
売却額(円)	2,060,800	26,340,000
売却年月	平成 25 年3月	平成 25 年5月

これらは、もともと伊達市及び北海道からの依頼に基づき伊達市土地開発公社が取得したものの、事業が実施されず、事業化の予定もなくなり、民間等への売却処分が妥当と思われる土地である。市から平成 25 年 1 月 17 日付で取得依頼の解除を受け、平成 24 年度と平成 25 年度に売却している。

このうち、Cは、袋地となることなどから、隣地所有者に随意契約により、Dは公売により、それぞれの土地の事情に応じて、理事会の承認を得て売却されている。

平成 24 年度内に、取得依頼の解除を受けたことから、特定土地に振替えたものである。

この取引により、取得依頼された土地につき、本来取得価格で市が購入すべきところ、伊達市土地開発公社で売却損失が発生する結果になっている。

(指摘事項) 土地開発公社経理基準要綱によると、特定土地については、時価が取得価格より著しく下落している場合は、時価をもって貸借対照評価額とすることとされている。また、半額以下になった場合は著しい下落とみる、とされている。一般企業の決算慣行では、売却が決定された時点で、売却予想額が取得価格を下回る場合、時価による評価を行う。C・Dについては、決算時には売却を予定した科目変更が行われ、決算処理中に帳簿価格を下回る売却価格が確定しており、Cについては特に、半額以下で売却していることから、平成 24 年度の決算時に、時価により評価するべきであったと思われる。

⑤E 長和工業団地

長和工業団地は、1 期と 2 期に分けて分譲される予定で開発された。昭和 44 年の都市計画により、工業専用地域とされたために、工場の敷地以外の利用は困難な用地である。

計画時期からの経済情勢の変動により、工業用地としての処分も困難な見込みとなり、2 期分については、造成も行われていない。現在の社会情勢下では、価格を下げてでも処分は困難とのことであり、各種の検討は行われているが、資金回収の見込みはない。

1 期分として土地に計上されているものは、分譲を開始したものの未契約地であるが、開発中土地に計上されている。また、2 期については、1 期完了後でなければ造成されない。一方、「土地開発公社経理基準要綱」によると、開発用の土地等の買収が完了した後、概ね 5 年を経過しても開発工事に着手していない場合、あるいは開発に着手後中断し、その後概ね 2 年を経過している状態の場合には、完成土地等に計上すべきとされている。長和工業団地第 2 期は、平成 17 年の土地購入後、土地の購入による増減はない。

(指摘事項) 長和工業団地については、1 期、2 期ともに完成土地等に計上すべきものであった。

⑥F 街路事業代替地

前記のように、道の街路事業の代替地として地権者からの要請に基づき市から取得を要請された土地であり、本来長期間保有されるべきものではない。取得依頼は、他の土地と異なり、買い取りを予定する依頼ではなく、「貴社により取得及び処分願いたく」とされている。今となっては、取得経緯が不明な土地である。

(意見) 取得時からの時価の下落も著しく、また、時間の経過から見て、代替地としての用が具体的に実現されるのか、疑問である。事実関係を整理し、市又は道への譲渡が可能か、そうでなければ、伊達市土地開発公社としてどのように利用又は処分していくのかを決定する必要がある。市又は道への帳簿価格での譲渡が行われないのであれば、会計上の減損処理の検討が望まれる。

5) 抜本的改革

総務省は、土地開発公社に関し、抜本的改革を求めているが、伊達市土地開発公社は借入金なしで運用され、財政面の心配がないことなどから、抜本的改革には至っていない。

長期間保有している土地について、売却などの何らかの処分が可能な土地が少ないことなどの事情もあり、それぞれの土地について、検討は詳細に行われているが、担当部署も交えた具体的な対策までは検討されていないものもある。

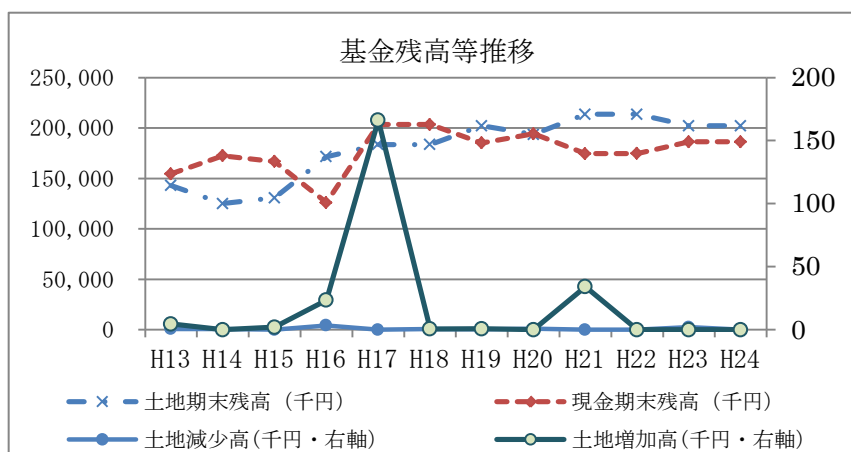
(4) 土地開発基金

1) 概要

伊達市土地開発基金条例に基づき、平成3年12月に設置されている。

基金残高等の推移は次のとおりであり、近年この基金による多額の土地取得も取得土地の処分などによる減少もない。

項目	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
土地価格(千円)	増加	68,492	0	5,691	47,520	11,929	8,589	19,803	0	19,965	0	0
	減少	13,665	17,887	0	6,644	0	8,469	1,239	8,645	0	0	11,414
	期末残高	142,903	125,016	130,707	171,583	183,512	183,632	202,196	193,551	213,516	213,516	202,102
土地面積(m ²)	増加	4,533	0	1,991	23,420	166,223	632	770	0	34,128	0	0
	減少	627	501	0	3,322	0	622	374	750	0	0	1,927
	期末残高	15,450	16,940	16,941	37,038	203,261	203,271	203,667	202,917	237,045	237,045	235,118



基金の項にも記載したように、年度をまたぐ事業用の土地の先行取得を行うという本来目的を十分果たしていない。

2) 残高

基金で取得した土地は、土地開発公社と異なり、使用開始後も基金の残高に含め、市一般会計保有の資産と同様に、土地を利用した施策の担当部署が管理を行う。

このうち、金額が多額であるF社会福祉施設用地は、三つの社会福祉法人の施設底地として無償で貸与されている。

行政財産は、長期間の貸付けを行えないため、当土地は普通財産に属すると思われる。伊達市公有財産管理規則第29条第1項第1号に堅固な建物の所有を目的として貸し付ける土地の上限は30年を期限とされている。普通財産は、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、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には、無償で貸し付けることができるとされている。

これに基づき、平成14年又は平成18年から30年間の使用貸借契約書が作成されている。平成24年度末の土地残高の概要は次のとおりである。(単位：千円、㎡)

事業名	A	B	C	D	E	F	G
	みはらし東線	水産関連施設	気門別川改修代替地	錦大通代替地	気門別川改修代替地	社会福祉施設	長和福社会館用地
登記日	H7.8	H8.1	H8.9	H8.11	H11.5	H13.9, H17.3	H18.11
面積	8.8	618.2	227.5	200.5	398.4	23,621.30	10
土地金額	86	1,860	5,708	9,401	13,784	106,044	120
補償費等金額	998	0	0	0	0	0	0
合計金額	1,084	1,860	5,708	9,401	13,784	106,044	120
所在地	弄月町20-10	有珠町405	錦町100-182	錦町3-4	錦町39-1	松ヶ枝町58-2ほか	長和町470-13
現況	未利用	部分的に生活用道路が通っている。	未利用(代替地なので)	未利用	未利用(代替地なので)	社会福祉施設用地として使用貸借	未利用
事業名	H	I	J	K	L	合計	
	気門別川改修関連緑地公園	牛舎川河川管理用地	大滝地区山林ほか	公園整備	旧廃棄物最終処分場跡地整備事業		
登記日	H19.12	H7.3	H15.9ほか	H5.5	H21.3	-	
面積	258.8	733.8	166,223.0	8,690.0	34,128.3	235,118.6	
土地金額	11,803	1,981	5,429	18,423	19,965	194,604	
補償費等金額	0	0	6,500	0	0	7,498	
合計金額	11,803	1,981	11,929	18,423	19,965	202,102	
所在地	錦町129-9、11	南稀府町181-10ほか	北湯沢温泉町57-1本郷町409ほか	南有珠町79-2	上館山町46-1ほか	-	
現況	未利用	牛舎川遊歩道として利用	北湯沢：温泉施設(配湯管・管理道路)として利用 本郷：水道水源保全用敷地	未利用	最終処分場保全用敷地	-	

前表のように、A、C、D、E、G、H、Kは未利用であり、Bは部分的に供用されている。このうち、C、Eはそれぞれ平成8年、平成11年取得と長期保有する土地ではあるが、河川工事のための代替地として使用予定とのことである。また、H、Kは公園用地とはされているが、当面は、大規模事業である防災公園の整備実施中であることもあり、具体的な計画はない。

Lは、廃棄物の最終処理地であり、旧清掃センター敷地内にある。施設の廃止に伴い、担当部署から基金に移管された資産であり、市の公共工事から出る土などの処理場として暫定的に利用されている。いつまで利用可能とするのか、その後どう管理するのか、など具体的に検討することが望まれる。

(意見) 基金の土地の一覧表には、残高等は記載されているが、財産の種類、使用状況が記載されていない。伊達市土地開発基金条例施行規則第6条には、市の「公用地等管理台帳の備付をし、基金で取得した土地に関し記録及び整理しなければならない。」とされており、基金管理部署としての管理が求められている。取得の経緯や現状、見直しなどについて検討した資料の整備が望まれる。

(意見) 基金で保有する土地のうち、未利用であるもの、及び当初用途以外に暫定的に使用されているものなどは、土地開発公社と同様に、「当該土地の現在の必要性、地価の動向等を十分に見とおし、処分計画を明らかにした上で積極的な処分を図る」こと、さらに、説明責任の点から、取得当初の計画に相違し、長期保有されるに至った理由を明らかにすることが望まれる。

(5) 公共用地先行取得特別会計

1) 概要

公共用地先行取得特別会計の土地も、長期間の間に多額になっている。平成25年3月の残高は次のとおりであり、平成24年度を最後に廃止されている。

(単位：千円、%、㎡)

No.	A	B	C	D	E	F
事業名	保健センター用地取得事業	武道館用地取得事業	南黄金団地工業用地取得事業	消防庁舎用地購入事業	西在公民館用地購入事業	プライムヘルシータウン多目的広場用地取得事業
事業費	99,948	113,058	25,648	51,934	9,478	218,433
事業債	99,900	113,000	25,600	51,900	9,400	218,400
一般財源	48	58	48	34	78	33
起債年度	H1	H1	H6	H6	H7	H8
利率	7.26	7.26	3.88	3.88	3.56	2.72
面積	3,701.20	2,624.10	12,271.50	5,707.00	488.4	72,719.00
単価	27	43.1	2.1	9.1	19.4	3
現況	保健センターとして利用	武道館として利用	未利用	消防庁舎として利用	末永集会所として自治会に無償貸与	メガソーラーとして利用

No.	G	H	I	J	K
事業名	車両基地用地取得事業	援助支援センター建設用地取得事業	北黄金貝塚史跡保存用地取得事業	長和駅周辺用地取得事業	北舟岡駅周辺整備事業
事業費	19,700	9,675	20,736	7,987	1,062
事業債	19,700	9,600	20,700	7,900	0
一般財源	0	75	36	87	1,062
起債年度	H8	H9	H10	H10	H10
利率	2.72	2.1	1.9	1.9	-
面積	5,600.70	361	4,156.00	4,563.80	1,180.00
単価	3.5	26.8	5	1.8	0.9
現況	道路維持車輛倉庫として利用	宿泊型自立訓練施設として無償貸与	貝塚史跡保存地として利用	未利用	未利用

このうち、Fは、伊達市土地開発公社で実施された事業の共通部分である。民間企業の土地開発は、事業範囲の施設設置費用を含めて事業開発を行うが、市では、共用部分を特別会計で負担することで、伊達市土地開発公社に利益が生じる結果となっている。伊達市土地開発公社と市の事業費分担が合理的かの検討が必要と思われるが、民間の開発についても、公園・道路などは市で設置する原則をとっており、それに準じたものと思われるが、結果的に多目的広場は設置されず、民間が設置するメガソーラーに底地を提供している。

比較的金額の多額である未利用地として、C、J、Kがあるが、いずれも旧国鉄保有の土地を清算事業団から購入したもので、駅の周辺であることから、将来何らかの駅周辺整備や開発を行うに当たり、市が保有する意味はあると判断されている。

(意見) 特別会計(平成25年度から一般会計)で保有する土地のうち、未利用であるもの及び当初用途以外に暫定的に使用されているものなどは、伊達市土地開発公社と同様に、「当該土地の現在の必要性、地価の動向等を十分に見通し、処分計画を明らかにした上で積極的な処分を図る」こと、さらに、説明責任の点から、取得当初の計画に相違し、長期保有されるに至った理由を明らかにすることが望まれる。

(6) 遊休土地及び低利用土地の管理

自治体の遊休土地は、事業計画の変更などにより増加するが、現在遊休地として利用されなかつたり低利用の状況になっている資産を見ると、いわゆるバブル期の開発物件等が滞留しているもので、その中には伊達市や伊達市土地開発公社による開発に伴うものも含まれる。

その後社会情勢の変化に伴い、現在保有する土地は、当初の目的のように使用されるには、まだ相当の時間を要するか、またはその見込みも薄くなっているもの、当初計画の大幅な変更が必要と思われるものに分類できるように思われ、さらに取得経緯すら不明なものも存在する。

これらについて、まとめて把握することが市の資産の有効活用という視点では必要であると思われる。また、分けて管理することで、一つの開発物件についての全体像を把握することもできにくくなっている。

(意見) 伊達市土地開発公社保有の未利用地につき、個々の土地につき、伊達市土地開発公社担当部署と当初施策担当部署で検討するだけでなく、遊休地対策委員会等を設置し、全体的に検討することが望まれる。これにあたっては、基金や一般会計の未利用地も含めることが望ましい。また、他に用途のない土地は、公園予定地とされているものもあり、併せて再検討することが望まれる。

取得経緯などがすでに不明になっているものがあること自体がそもそも問題なのであり、今後の検討にあたっては、検討過程を説明可能な状況にするよう、文書化して保存する必要がある。

IX 備品

1 概要

備品は、施設など、他の市の資産と同様に、行政財産として管理されるものであるが、可動かつ数量が多いものについて、現物の管理を行うために別途規定が設けられている。

備品は、別途管理規定が設けられているが、単独で使用されるものではない。施設ごとにその設置目的を果たすために備えられるもので、本来は備品が施設等の政策目的に沿って有効に利用されているかを含め管理されるべきものである。

このため包括外部監査に当たっては、施設の検討時に備品についても、必要に応じて管理状況等を検証するが、備品の管理上の課題は共通しているため、ここで別途1項として取り上げる。