

令和元年度

随時監査結果報告書

令和元年6月

瀬戸内市監査委員

本報告書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第5項の規定に基づき行った監査の結果を、同条第9項の規定により瀬戸内市議会及び瀬戸内市長に提出するものである。

令和元年6月

瀬戸内市監査委員 小 野 和 倫
同 馬 場 政 教

目 次

	ページ
第 1 基準に準拠している旨	1
第 2 監査の種類	1
第 3 監査の対象	1
第 4 監査の着眼点	1
第 5 監査の主な実施内容	1
第 6 監査の実施場所及び日程	1
第 7 監査の結果	1
1 はじめに	1
2 監査の結果	2
(1) 土地開発基金の概要等	2
ア 地方自治法における基金の概要	2
イ 土地開発基金の概要	2
ウ 土地取得等の手続き	3
エ 公有財産の管理の概要	3
(2) 監査の状況	4
ア 開発基金の運用状況	4
イ 開発基金が保有している土地及び建物の状況	5
(ア)旧雇用促進住宅駐車場	6
(イ)豊原本庄線（ブルーライン下側道）	7
(ウ)邑久町農業協同組合旧福田支所跡	8
(エ)邑久駅西住宅	10
(オ)長船駅南	12
3 意見	13
4 おわりに	14

(注)

- 1 本文及び図表中の数値は、原則として、表示単位未満を切り捨てている。
そのため、図表中の数値を集計しても計が一致しない場合がある。
- 2 各表中の符号の用法は、次のとおりである。
「—」・・・該当数値がないもの
「△」・・・負数

第1 基準に準拠している旨

監査委員は、瀬戸内市監査基準（平成28年瀬戸内市監査委員告示第1号）に準拠して監査を行った。

第2 監査の種類

随時監査（地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第5項の規定による監査）

第3 監査の対象

瀬戸内市土地開発基金が保有する土地の管理について

第4 監査の着眼点

有効性、効率性、経済性、合規性、実在性、網羅性、権利と義務の帰属、評価の妥当性、期間配分の適切性、表示の妥当性等

第5 監査の主な実施内容

実査、立会、確認、証憑突合、帳簿突合、計算突合、分析的手続、質問、観察、閲覧等の手法により、効果的かつ効率的に監査の証拠を入手して監査を実施した。

第6 監査の実施場所及び日程

監査の実施場所：瀬戸内市役所及び市内の土地等

日程：平成31年3月26日から令和元年6月13日まで

第7 監査の結果

1 はじめに

瀬戸内市（以下「市」という。）では、今後も予想される複雑かつ厳しい行財政運営に対応しながら、最大限の行政サービスを提供できる体制を整えるため、瀬戸内市行政改革推進本部が策定した瀬戸内市行政改革指針（平成26年5月）や瀬戸内市行政改革プラン改訂版（平成30年3月）により、行財政改革に取り組んでいる。これらには、事務事業の整理・再編等と並んで、歳入確保に向けた取り組みの強化が示されており、遊休未利用地などで具体的な利用計画がない財産の積極的な処分や貸付などを進めることとしている。

このように、行財政改革を進めていく中で、現在、市が所有している土地等のうち、瀬戸内市土地開発基金（以下「開発基金」という。）により取得した土地等が法令等に従い適

切に管理されているか、また、長期間、遊休未利用地となるなど非効率、不経済な状態となっていないかなどについて調査・検証することにより、行財政改革の一層の推進と市民の貴重な財産の効果的な活用に資することを目的として監査を実施した。

2 監査の結果

(1) 土地開発基金の概要等

ア 地方自治法における基金の概要

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）によれば、普通地方公共団体は、条例の定めるところにより、特定の目的のために、定額の資金を運用するための基金を設けることができるとされている。

そして、基金を設けたときは、条例で定める特定の目的に応じ、及び確実かつ効率的に運用しなければならないとされている。また、基金の管理については、基金に属する財産の種類に応じ、収入若しくは支出の手続、公有財産若しくは物品の管理若しくは処分又は債権の管理等の例によるとされており、基金の管理に関し必要な事項は、条例でこれを定めなければならないとされている。

イ 土地開発基金の概要

市は、瀬戸内市土地開発基金条例（平成 18 年条例第 29 号。以下「基金条例」という。）に基づき、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、開発基金を設置している。

基金条例によると、開発基金の額は、3 億 8000 万円とされているものの、必要があると認めるときは、予算の定めるところにより追加して積立てを行うことができるとされている。

また、市は、合併に伴い、邑久町（平成 16 年 11 月以降は瀬戸内市。以下同じ。）、長船町（平成 16 年 11 月以降は瀬戸内市。以下同じ。）において定められていた邑久町土地開発基金条例（昭和 45 年邑久町条例第 25 号）及び長船町土地開発基金条例（昭和 45 年長船町条例第 17 号）を廃止し、廃止された両基金に属していた土地及び現金は、開発基金に属するものとされている。

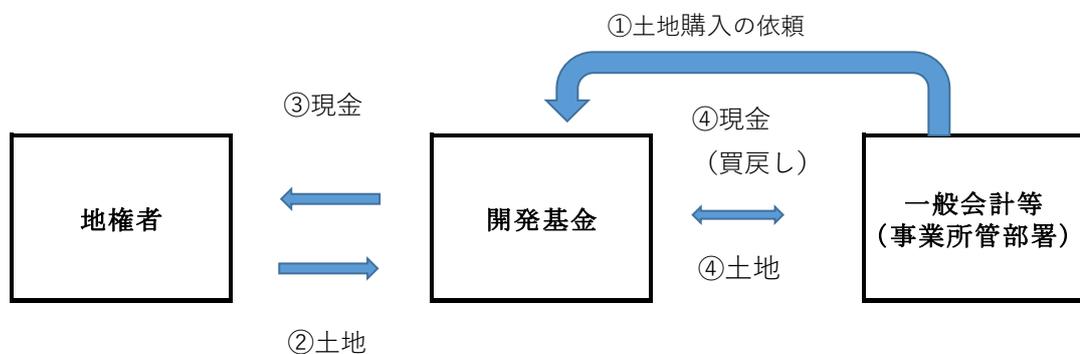
ウ 土地取得等の手続き

市が土地等を取得する場合、基本的には、必要額を予算に計上した上で、議会の議決を経ることとなるが、開発基金による場合、議会の議決を経ることなく直接、取得することが可能となっている。

そして、正式に事業化することが決定すると、必要な会計において、当該土地等を買い戻す（以下「買戻し」という。）こととされている。

開発基金を利用して土地等を取得する場合の手続きについては、次のとおりである。

図1 開発基金を利用して土地等を取得する場合の手続き



- ① 事業所管部署が開発基金により土地等を購入することについて、市長の了承を得る。
なお、議会の議決に付すべき財産の取得である場合は、議会の議決を必要とする。
- ② 事業所管部署において、地権者との購入手続き、登記事務等を行い、所有権を移転する。
- ③ 所有権の移転を確認した後、開発基金より地権者等に対し支払いを行い、開発基金の土地等として管理する。
- ④ 事業の進展に合わせ、事業所管部署が開発基金より買戻しを行い、行政財産又は普通財産として管理する。

エ 公有財産の管理の概要

市の公有財産の取扱いについては、瀬戸内市公有財産規則(平成16年規則第51号。以下「規則」という。)により行うこととなっている。規則においては、市が、公有財

産を取得する場合、取得しようとする理由、取得後の用途及び利用計画事項などを記載した決定伺により、取得の決定の取組をとる必要があるとされており、行政財産は、常に良好な状態において維持管理し、これを行政の目的に供し、本来の目的を達成するよう管理しなければならないとされている。

また、行政財産の目的外使用については、行政財産の目的外使用の許可を受けようとする者が市に申請書を提出する必要がある。一方、市は、申請を受け、使用の目的及び方法や、使用期間などの事項を記載した許可書を交付することとされており、使用期間は、原則1年以内（更新可）とされている。

（２）監査の状況

ア 開発基金の運用状況

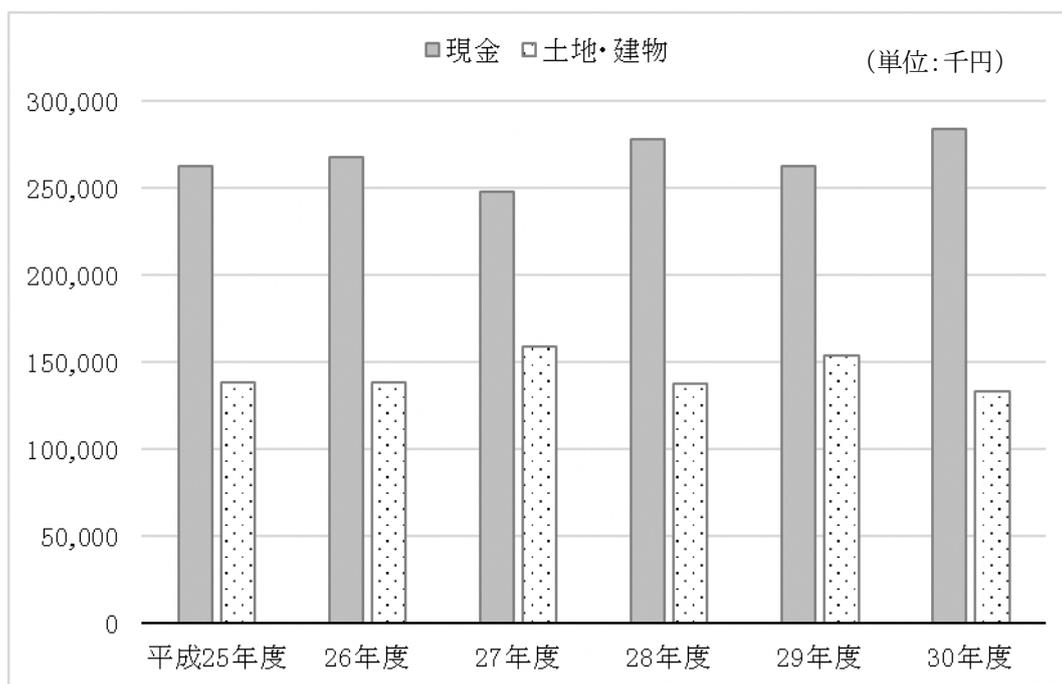
開発基金の平成30年度末の状況についてみると、表1のとおり、現金2億8411万余円、土地・建物1億3321万余円、計4億1732万余円となっている。これは、基金条例に規定されている開発基金の額3億8000万円に比べて3732万余円多くなっている。

また、25年度から30年度までの開発基金の運用状況については、25年度末には、4億81万余円だったものが30年度末においては、4億1732万余円となっており、5年間で1650万余円が増加したものとなっている。中でも、現金については、27年度に1989万余円、29年度に1539万余円を利用したものの、毎年2億余円以上が基金に保有されている状況となっている。（表1、図2参照）

表1 平成25年度から30年度までの開発基金の額(3月31日時点) (単位:千円)

	平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
現金	262,702	267,880	247,980	278,389	262,991	284,111
うち増減額		5,177	▲19,899	30,408	▲15,398	21,120
土地・建物	138,114	138,114	158,749	137,749	153,849	133,214
うち増減額		-	20,634	▲21,000	16,100	▲20,634
基金の額	400,817	405,995	406,730	416,138	416,840	417,325

図2 平成25年度から30年度までの現金及び土地・建物の状況(3月31日時点)



イ 開発基金が保有している土地及び建物の状況

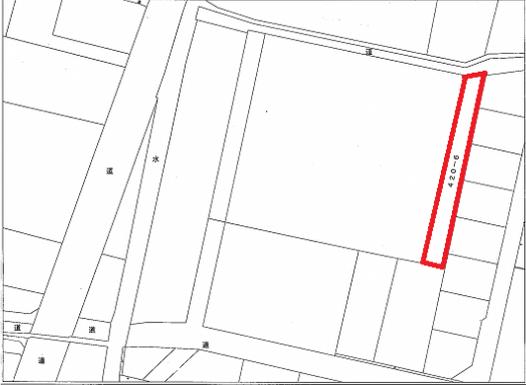
開発基金が、30年度末時点において保有していた土地及び建物は、表2のとおり、6事業計6,805.16㎡となっている。そのうち、「旧雇用促進住宅駐車場」、「豊原本庄線」、「邑久町農業協同組合旧福田支所跡」、「邑久駅西住宅」、「長船駅南」の5事業計5,708.37㎡については、市合併以前に取得されたもので、長期間保有され続けているものである。

表2 開発基金が保有している土地・建物の状況(30年度末時点)

番号	名称	所在地	取得年度	面積(㎡)	取得価格(千円)
1	旧雇用促進住宅駐車場	邑久町山田庄	平成3年度	336.00	13,329
2	豊原本庄線	邑久町尾張	平成5年度	3,013.00	36,465
3	邑久町農業協同組合旧福田支所跡	邑久町福元	平成11年度	1,061.95	30,867
4	邑久駅西住宅	邑久町山田庄	平成14年度	266.42	9,130
5	長船駅南	長船町福岡	平成14年度	1,031.00	27,321
6	長島愛生園宿舍跡地	邑久町虫明	平成29年度	1,096.79	16,100
合計				6,805.16	133,214

上記5事業の個別の状況については、以下のとおりである。

(ア) 旧雇用促進住宅駐車場

概 要	
土地情報	瀬戸内市邑久町山田庄420番6 (地目：雑種地、公簿数量：336.00㎡)
岡山県瀬戸内市集成図 (山田庄)	
	
取得年月日	平成3年11月27日
取得価格	13,329,800円 (30年度末評価額 9,482,880円)
今後の計画	無

① 取得目的及びこれまでの利用状況

邑久町は、財団法人雇用振興協会（以下「協会」という。）より、雇用促進住宅入居者用の駐車場確保の依頼を受けたことから、これに対応するため、3年11月に雇用促進住宅に隣接する土地を取得した。

そして、当該土地を駐車場として整備した後、4年3月から21年9月までの間、協会と賃貸借契約を締結しており、その期間の収入総額を試算すると、約1千万円程度であった。

② 現状

市は、21年9月末に協会との賃貸借契約を解除し、その後、現在に至るまで駐車場用地としての使用実績がないまま未利用地となっている。

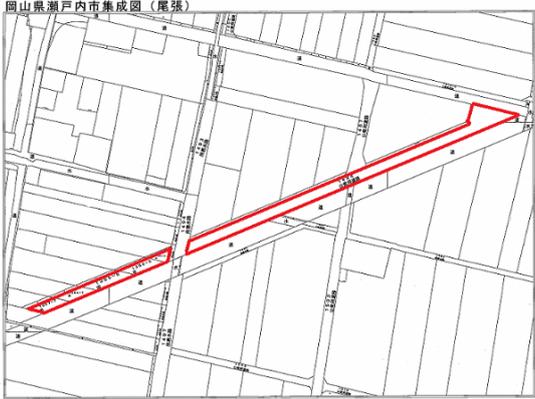
当該土地を利用する場合、隣接する民間会社所有の敷地の通過が必須となっていることから、市は、未利用地となって以降、隣接する民間会社への売却等を積極的に検討する必要があったものの、これまで正式な交渉等を行っていなかった。

③ 意見

当該土地については、民間会社への売却、貸付等といった利活用方針について検討するとともに、取得目的が駐車場用地の確保であり、その目的が既に達成されて

いるということを踏まえ、普通財産として管理できるよう買戻しについても検討を進める必要がある。

(イ) 豊原本庄線（岡山ブルーライン下側道）

概 要	
土地情報	瀬戸内市邑久町尾張1353番5他4筆（地目：田、公簿数量：832.00㎡） 瀬戸内市邑久町尾張1484番（地目：公衆用道路、公簿数量：2,181.00㎡） 公簿合計数量 3,013.00㎡
	
	
取得年月日	平成5年10月28日、29日、11月2日、8日、10日、15日
取得価格	36,465,958円（30年度末評価額 15,116,651円）
今後の計画	無

① 取得目的及びこれまでの利用状況

邑久町は、5年に道路改良工事に要するため、岡山ブルーライン邑久インターチェンジと瀬戸内インターチェンジとの間の岡山ブルーラインに沿った土地を取得した。

取得後、道路改良工事は実施されず、未舗装のまま、車両等の通行が可能な状況となっている。

② 現状

当該土地については、公衆用道路として登記されている部分がある一方で、田として登記されている部分も見受けられた。

また、当該土地には、太陽光発電送電線と農業用パイプラインが埋設されている。太陽光発電送電線については、26年度に道路法（昭和27年法律第180号）に基づく瀬戸内市道路占用料徴収条例（平成16年条例第156号）により、市道として占用許可申請を受けており、26年から令和5年までの間、占用料を徴収することとなっ

ている。なお、農業用パイプラインについては、占用料を徴収していない。

そして、市は、田への出入りが可能であることなどから、農業用道路としての役割を果たしているとしている。

③ 意見

太陽光発電送電線の埋設許可を行う際に、市は、当該土地を市道として位置づけていることや、現状として、農業用道路としての役割を果たしているとしていることなどから、買戻しを行った上で、行政財産として適切に管理する必要がある。

(ウ) 邑久町農業協同組合旧福田支所跡

概 要	
土地情報	瀬戸内市邑久町福元420番（地目：宅地、公簿数量：1,061.95㎡）
	
取得年月日	平成11年9月21日
取得価格	30,867,666円（30年度末評価額 26,707,617円）
今後の計画	無

① 取得目的及びこれまでの利用状況

邑久町は、企業誘致に伴う措置として、平成5年から11年までの間、邑久町農業協同組合（以下「邑久町農協」という。）と当該土地の賃貸借契約を締結し、これを覚書に基づき、地元住民へ無料で提供していた。その後、11年9月に当該土地を邑久町農協より取得し、引き続き、現在まで地元住民へ無料で提供している。

② 現状

当該土地は、田、水路、道路に接した台形の形状をしており、広場のような状態となっている。また、車も自由に進入できる広い出入り口が2箇所設けられていることから、近隣の保育園の駐車場として利用される場合もある。

当該土地には、建物（倉庫）や大師堂等が設置されている。

これらのうち建物については、土地購入と同時に邑久町農協より無償で譲渡されたものであり、すでに市の所有となっているにもかかわらず、登記は邑久町農協のままとなっている。そして、当該建物は、内壁や天井が崩落し穴が空いた状態となっていたり、外壁や軒裏に亀裂や剥離があったり、さらに雨樋が外れているなど非常に危険な状態となっている。

また、29年度に市の道路拡幅事業により大師堂が移転されているが、宗教的な施設を市有地に建設することに対しての適否について検討されていないばかりか、規則に基づく適正な手続きもとられていなかった。



< 建物の外観 >



< 建物の内部 >



< 内壁や天井が崩落し穴が空いた状態 >



< 軒裏が剥離し雨樋が外れた状態 >



<外壁に亀裂がある状態>



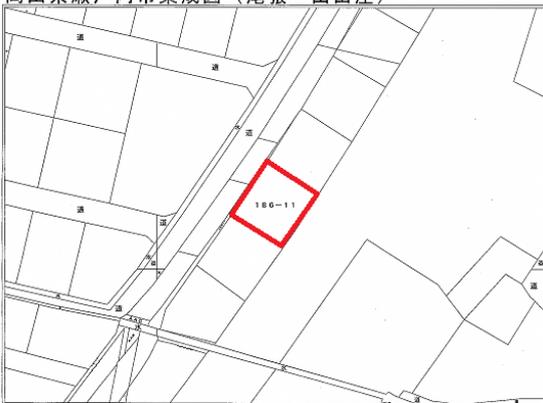
<大師堂>

③ 意見

市は、建物について、所有権移転の登記を行うとともに、建物の崩壊等により、敷地内に立ち入った市民及び周辺地域に被害が及ばないように、速やかに処置を講ずる必要がある。

また、これらの土地、建物、大師堂等については、今後も地元を提供し続ける場合には、買戻しを行った上で規則に基づく適切な管理を行う必要がある。

(エ) 邑久駅西住宅

概 要	
土地情報	<p>瀬戸内市邑久町山田庄186番11</p> <p>(地目：宅地、木造セメント瓦葺2階建、公簿数量：167.42㎡、99.00㎡)</p>
<p>岡山県瀬戸内市集成図（尾張・山田庄）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;">   </div>	
取得年月日	平成14年6月17日
取得価格	9,130,000円（30年度末評価額 6,813,993円）
今後の計画	有

① 取得目的及びこれまでの利用状況

邑久町は、14年6月にJR利用者等の利便性の向上を図るため、将来、横断陸橋を設置することを目的として当該土地及び建物（家屋）を取得した。

当該土地及び建物は、27年8月末まで一定の期間、外国語指導助手の住居としていた時期を経て、28年度からは移住促進のための生活体験の機会を提供するお試し住宅として使用されている。

② 現状

上記のとおり、当該土地及び建物は、現在、お試し住宅として利用されており、その平均稼働率は約60%となっている。また、その貸付料は、一般会計で受け入れ、お試し住宅の利用後のクリーニング、草刈、修繕等の財源とされている。なお、市は、建物をお試し住宅として供するに当たり、地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（地方創生先行型）の交付を受け、水回りの改修や備品整備等を行ったため、整備後10年間は事業の継続が必要とされている。

一方で、横断陸橋の計画については、29年3月に策定された「瀬戸内市JR駅前等整備計画（邑久駅・長船駅・大富駅）」（以下「整備計画」という。）において、東西自由道路の整備として中長期計画に位置付けられている。



< 建物の外観 1 >



< 建物の外観 2 >

③ 意見

当該土地は、整備計画における東西自由道路用地の一環として位置づけられているものの、現在はお試し住宅として活用されている。市は、一定の期間、事業の継続が必要とされる交付金の交付を受けていることや東西自由道路の整備が中長期的なものであることなどを踏まえ、今後の活用、管理方針を検討する必要がある。

(オ) 長船駅南

概 要	
土地情報	瀬戸内市長船町福岡459番1 (地目：田、公簿数量：1,031.00㎡)
岡山県瀬戸内市集成図(福岡)	
	
取得年月日	平成15年2月5日
取得価格	27,321,500円 (30年度末評価額 24,675,641円)
今後の計画	無

① 取得目的及びこれまでの利用状況

長船町は、15年2月に長船駅前構想に必要であるとして当該土地を取得した。しかし、現在まで近隣の企業が展示会を開催する際に一部を短期間貸し出した以外は、未利用地となっている。なお、使用料として得た収入は、開発基金に積み立てられており、過去5年間で86,437円となっている。

② 現状

上記のとおり、当該土地は、近隣の企業に一部を短期間貸し出した以外に利用されていない。また、現在の整備計画には含まれておらず、整備計画作成を担当する部署においても当該土地は認識されていなかった。なお、当該土地は、長船駅南踏切側の市道に接しており、間口は広いが、奥に向かうと狭くなる土地であり、奥は瀬戸内市営長船駅前駐車場の敷地に隣接するものの、人の往来程度にしか使用できない幅となっている。



<長船駅南踏切側の市道から見た土地>



<瀬戸内市営長船駅前駐車場内から見た土地>

③ 意見

現在作成されている整備計画に含めた活用が可能かどうかを検討するとともに、併せて、売却等についても検討する必要がある。

3 意見

開発基金が保有している土地等について、具体的な利用計画のない土地の適切な管理等を進めるため、以下の点において、検討、是正を図る必要がある。

ア 30年度末現在における開発基金の額は、基金条例に規定されている額に比べ3000万円以上多く積み立てられている。また、25年度以降は、常に現金が2億円以上保有されている状況であることから、今後の開発基金の活用見込を勘案して、開発基金の規模を見直す必要がある。

イ 現在、開発基金が保有している土地等について、計画の有無を確認した上で、買戻し、売却等の今後の活用方針を検討する必要がある。なお、邑久町農協旧福田支所跡の建物（倉庫）については、至急対応する必要がある。

ウ 開発基金が保有している土地等の中には、登記が未変更のものや規則に基づく適正な手続きがとられていないものが見受けられることから、市の財産としての適切な管理がなされるよう早急に改善を図る必要がある。

エ 長期間の未利用を防止するため、計画に基づき土地等を購入することを徹底するとともに、開発基金により土地等を取得する場合の基準や取得から買戻しまでの期間を定めた計画を作成することなどを検討する必要がある。

4 おわりに

監査を行った結果、現在、開発基金には、買戻しができていなかったり、未利用となっていたりしている土地及び建物が約 5,700 m²、取得価格 1 億 1711 万余円となっていた。

これらをどのように解消して、行財政運営に役立たせるかが重要であり、それぞれの遊休未利用地について、当初の目的を変更して利用するのか、あるいは売却処分するのかなど、瀬戸内市行政改革指針などを参考に、具体的な利用計画を作成し、それに向かって行動を起こすことが重要である。

今後は、このような遊休未利用地の発生を防ぐために、土地の取得に際しては、その必要性を十分検討した上で適時に行うことが必要である。また、経済環境の変化などにより、計画どおりに進まなかった場合の対応を迅速にできるような仕組みを作ることも必要である。

