

検証結果一覧（評価・問題点と土地取得の必要性について）

No. 1 東海館土地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	当時の担当職員等からの聞き取りにより、概要は把握できるものの書面記録が確認できない。取得の意思決定の過程や、市長が行った交渉内容などが不明である。
取得価格等	当該土地は平成 9 年に東海館（建物）の寄附を受けて以降、毎年度約 360 万円の土地の賃借料（総額約 3,200 万円）を支出していることが価格の算定上考慮された記録はないが、当該賃借料を取得価格に加えても、実勢価格を下回っており問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	「東海館土地購入について」の稟議では、「評定調書（※1）」の添付が省略され、代わりに「購入算定根拠」が添付されている。（省略の理由が記載されていない。）
利用状況	適切に利用されている。（東海館土地）
取得の必要性	寄附により市の所有となった東海館の底地であり、また、平成 13 年度のオープン後、東海館は市の重要な観光資源となっていることから、取得の必要性は高かったものと判断する。

No. 2 藤の広場隣接地（旧斉藤ビル跡地）

土地の購入に至った経緯及び交渉等	書面記録により概要は把握できるが、取得の意思決定の過程や、市長が行った交渉内容が不明である。
取得価格等	土地代については、近隣の売買実績による算定根拠が示されてはいるものの、実勢価格と比べると 7 割程度、不動産鑑定価格と比べると 4 割程度高くなっている。また、建物撤去費の 500 万円の算定根拠は不明である。
契約に係る事務処理	建物撤去費を別契約とせず、土地の売買契約書上の土地代金に含んでいる。
利用状況	暫定的に藤の広場隣接地として整備されているが、現段階においては藤の広場と一体的に有効利用されている。
取得の必要性	伊東市庁舎跡地利用構想の答申に基づいた土地の取得であること、また、当該土地を取得しなかった場合、藤の広場とリエティ広場を隔てる民地となり、庁舎跡地周辺の将来的な一体的活用に支障が生じると考えられることから、取得の必要性は高かったものと判断する。

No.3 清掃事務所移転用地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	当時の担当職員等からの聞き取り及び書面記録により、概要は把握できるものの、取得の意思決定の過程や、市長が示した購入希望価格の根拠などが不明である。
取得価格等	清掃事務所用地として必要となる造成工事費が価格算定上検討されていないことは問題であるが、取得額自体については、後の造成工事費（約 2,000 万円）を考慮しても実勢価格の 7 割以下と安価であり問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	「土地売買契約の締結について」の稟議には取得価格の算定方法について記載されているが、「評定調書（※1）」の添付がない。（省略の理由が記載されていない。）
利用状況	清掃事務所建設に向けて土地取得後に造成工事を行っているものの、現時点では事務所移転整備事業の計画年度の用途は立っていない。
取得の必要性	土地取得後、建設費の高騰などにより建設に至っていないが、清掃事務所移転の適地は他になく、移転に向け造成工事を行っており、引き続き当該土地への移転に向け検討を進めることから、取得の必要性はあったものと判断する。

No.4 松川藤の広場隣接地（藤の広場トイレ裏）

土地の購入に至った経緯及び交渉等	当時の担当職員等からの聞き取りにより、概要は把握できるものの書面記録が確認できず、交渉の詳細が不明である。一団の土地の一角が個人に売却され、買い戻せないとの判断がされた時点で、当時の担当職員等には、取得の必要性が薄れたと感じる者もいたが、市長の判断で取得が決定された。
取得価格等	売買実例の単価による算定であるが、実勢価格と比べると約 200 万円（4.8%程度）高い。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	暫定的に藤の広場隣接地として整備されているが、現段階においては年に数回のイベントで利用しているのみであり有効利用されているとは言えない。
取得の必要性	平成 5 年 1 月 5 日の伊東市庁舎跡地利用構想審議会の答申を踏まえ、将来的に、市街地活性化に向けた藤の広場の再整備を行う場合には、一体的な利用ができる点において有効な土地であるが、当該土地の位置、形状等を考慮すると、取得の必要性が高かったとは言えない。

No.5 消防庁舎隣接地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	当時の担当職員等からの聞き取りにより、概要は把握できるものの書面記録が確認できない。
取得価格等	固定資産税路線価による実勢価格であり、問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	適切に利用されている。（緊急車両用等駐車場及び倉庫用地として利用）
取得の必要性	消防署では駐車場及び倉庫が不足しており、元々、施設用地を取得したい意向があったこと、また、取得後、目的に沿った施設の整備、利用が行われ、消防庁舎の充実が図られたことから取得の必要性は高かったものと判断する。

No.6 宇佐美臨海テニス場跡地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	書面記録の保存があり、問題ないと判断する。
取得価格等	不動産鑑定価格を基礎とした算定であり、問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	当初の目的とは異なるが、宇佐美区がコミュニティ活動等に利用するなど、暫定的に一定の活用がされている。
取得の必要性	当初の目的であった、幼保一元化施設の設置については、平成23年3月の東日本大震災後の津波被害に対する問題が顕著化する中で、津波浸水想定区域である当該土地における子どもの安全性の確保が重要な課題となり、事業の実現には至っていないが、当時の判断として取得の必要性は高かったものと判断する。

No.7 生涯学習センター駐車場用地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	経緯の概要は職員への聞き取り等で把握できるが、書面記録が確認できない。交渉の大半を市長が行っており、交渉内容の詳細が不明である。
取得価格等	実勢価格と比べても安価であるが、算出根拠が不明である。価格決定後に不動産鑑定評価を実施している。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	有効利用されている。(取得後、図書館等の駐車場として利用。現在は、健康福祉センター用地の一部となっている。)
取得の必要性	中央会館、ひぐらし会館、図書館の利用者用駐車場が不足しており、駐車場の増設に係る要望が多かったこと、また、取得後、滞りなく目的であった駐車場としての利用に供され、利用者の利便性向上につながったことから、取得の必要性は高かったものと判断する。

No.8 広野保育園隣接地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	経緯の概要は職員への聞き取り等で把握できるが、書面記録が確認できず、交渉の詳細が不明である。
取得価格等	不動産鑑定評価額及び実勢価格を下回っており、問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	適切に利用されている。(園児送迎用駐車場及び園庭)
取得の必要性	以前から送迎用駐車場がなく、保護者から駐車場設置の要望があったこと、また、取得後、送迎用駐車場及び園庭として整備し利用しており、保護者、園児の利便性向上につながっていることから、取得の必要性は高かったものと判断する。

No. 9 生涯学習施設建設用地（マンダリンホテル跡地）

土地の購入に至った経緯及び交渉等	経緯の概要は、職員への聞き取りで把握できるが、書面記録が確認できず、また、生涯学習施設の建設用地として適しているとの結論に至るまでの協議の記録が不明である。市長が価格を含め全ての交渉を単独で行っており、市長以外の職員等が地権者と直接交渉の機会を持つことができなかった。なお、市の取得額は2億500万円であるが、新聞等では、検察の行った冒頭陳述要旨として、地権者には1億9,000万円で売却する意向があったと報道されている。
取得価格等	実勢価格の8割以下であり、問題はないものと判断するが、算出根拠は不明である。価格決定後に不動産鑑定評価を実施している。
契約に係る事務処理	適正に処理されている。
利用状況	生涯学習センター中央会館、図書館、ひぐらし会館の第二駐車場として、暫定的ではあるが一定の活用がされている。
取得の必要性	平成29年度に行った、図書館・文化ホール建設に向けた市内ワーキンググループにおける検討では、あくまでも図書館の建設候補地の一つとされており、現段階においては、生涯学習施設の整備の見通しは立っていない。土地購入時において、生涯学習施設用地として適地であり、土地取得後10年以内での施設整備を目指すとした検討結果については、さらなる精査が必要であったものとする。

No. 10 本郷公園隣接地

土地の購入に至った経緯及び交渉等	経緯の概要は、職員への聞き取りで把握できるが、書面記録が確認できず、取得の決定に至るまでの協議の記録及び交渉の詳細が不明である。
取得価格等	実勢価格の9割以下であり、問題はないものと判断する。
契約に係る事務処理	「土地売買契約の締結について」の稟議には取得価格の算定方法について記載されているが、「評定調書（※1）」の添付がない。（省略の理由が記載されていない。）
利用状況	適切に利用されている。（公園用地）
取得の必要性	当該土地の取得後、公園用地として利活用されており、取得の必要性は高かったものと判断する。

（※1）評定調書・・・伊東市公有財産管理規則第16条第2項において、公有財産を取得しようとする場合に添付することが定められている調書。土地の所在地や評価額の算出方法等を記載するもの。なお、特別の事由によりその一部の記載を省略できることとされている。