

土地取得に係る業務の検証結果《総括表》

伊東市土地取得に係る業務見直し検討委員会
平成30年11月21日

評価・問題点

★…特に問題と考える事項

《土地の購入に至った経緯及び交渉等について》

- ★書面記録の存在が確認できず、詳細が不明。【①、②、③、④、⑤、⑦、⑧、⑨、⑩】
- ★市長が単独で地権者と交渉を行ったため、職員が交渉内容の詳細を把握できない。
【①、②、⑦、⑨】
- ★土地取得に向けた利用目的の検討や意思決定のプロセスが不明。【①、②、③、④、⑨、⑩】

《取得価格の算定方法について》

- ★取得価格（土地代金、建物撤去費）の算定根拠に客観性がない。【①、②、⑦、⑨】
- ・市場価格（不動産鑑定価格、実勢価格等）を超える価格で取得している。【②、④】
- ・価格決定後に不動産鑑定評価を実施している。【⑦、⑨】
- ・土地取得後に必要となる造成工事費を考慮した検討がされていない。【③】

《契約に係る事務処理について》

- ・伊東市公有財産管理規則に定められた記載事項及び添付書類が省略されている。（省略の理由が記載されていない。）【①、③、⑩】
- ・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。【②】

《取得の必要性について》

- ・取得目的等に沿った適切な利用が行われている土地は5件。【①、⑤、⑦、⑧、⑩】
- ・取得目的に沿った利用はされていないが、暫定的に有効利用されている土地は1件。
【②】
- ・取得目的については、用地取得決定後の社会情勢の変化により実現に至っていないが、暫定的に一定の活用がされている土地は1件。【⑥】
- ・取得目的に沿った利用はされていないが、暫定的に一定の活用がされている土地は1件。【⑨】
- ・取得目的の実現のため造成工事等を行っているが、未利用の状態にある土地は1件。
【③】
- ・藤の広場周辺の一体利用を進める際には、有効な土地となることが見込まれるが、有効利用されているとは言えない土地は1件。【④】

改善点

☆…特に重要と考える事項

- ☆土地の購入に至った経緯及び交渉については、必要に応じて書面による記録を残す必要がある。
- ☆原則、職員が交渉を行う必要があり、書面による記録を残す必要がある。（市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し書面による記録を残す必要がある。）
- ☆土地の利用目的や取得の意思決定等については組織として協議・検討するとともに、経過を書面により残す必要がある。

- ☆取得価格（土地代金、建物撤去費等）については、客観的な算定根拠に基づき算定する必要がある。
- ・取得価格が市場価格（不動産鑑定価格、実勢価格等）を超える場合には、より慎重な検討が必要である。
- ・取得価格の決定にあたっては、不動産鑑定評価を積極的に活用する必要がある。
- ・取得後に造成工事等が見込まれる場合には、取得価格の算定上その費用を考慮する必要がある。

- ・伊東市公有財産管理規則に定められた記載事項及び添付書類を省略する場合には、省略の理由を記載する必要がある。
- ・土地代金と建物に係る補償費については、それぞれに契約を行う必要がある。

- ☆土地を取得するにあたっては、必要性について組織として十分な協議、検討が必要である。

今後の対応

- ◎土地取得に係る一連の手続きや必要な資料等を明確化し、事務処理を体系化した手順書（マニュアル）の作成が必要である。
- ・意思決定の透明化を図るための検討組織の設置
- ・取得価格の算定に係る評価要領等の策定 など

検証の対象の土地一覧（H17.5.29～H29.5.28の間の土地取得が対象。道路、河川用地除く）

No.	検証の対象の土地	No.	検証の対象の土地	No.	検証の対象の土地	No.	検証の対象の土地
①	東海館土地	④	松川藤の広場隣接地（藤の広場トイレ裏）	⑦	生涯学習センター駐車場用地	⑩	本郷公園隣接地
②	藤の広場隣接地（旧斉藤ビル跡地）	⑤	消防庁舎隣接地	⑧	広野保育園隣接地	※各評価・問題点等の後ろの【 】内数字は、当該表No.に対応。	
③	清掃事務所移転用地	⑥	宇佐美臨海テニス場跡地	⑨	生涯学習施設建設用地（マンガリンホテル跡地）		