

土地取得に係る監視機能強化特別委員会中間報告書

平成30年6月28日、本委員会設置以来、現在までの経過及び結果を次のとおり中間報告する。

平成30年8月22日

伊東市議会議長 井戸清司様

土地取得に係る監視機能強化特別委員会
委員長 四宮和彦

平成30年7月12日開催の本委員会において10件の土地取得を検査対象とすることを決定した後、当局に提出を請求した当該土地取得に係る関係書類に基づき、8月17日及び8月22日開催の本委員会において検証を行った結果は次のとおりである。

1 総論（検査対象土地共通事項）

(1) 書類の整備状況

ア 決裁文書、契約書、登記事項証明書、支出伝票、現況写真・位置図等、手続上必要な書類は整っており、外形的・形式的に不備のある土地取得はなく、不適正な点はなかった。

イ 検査対象とした10件の土地取得のうち、9件については土地取得に至るまでの庁内での協議記録が存在しておらず、また、そのうち7件については、売り主との交渉記録も存在していない。土地取得に至るまでの経緯がわかる書類が存在していないことから、意思形成過程及び売り主との交渉過程が不明瞭なものとなっており、公正性かつ透明性を確保すべき行政事務の一部がブラックボックス化してしまっていたことが問題である。この点については、当局において関係職員等に対するヒアリング等を実施することで記録を再現し、本委員会への追加資料として提出を求めていくこととする。

(2) 取得金額

不動産鑑定を基準に算出しているもの、便宜的に固定資産税評価額により市内で算出しているものとあるが、競売等により民間が取得した土地の取得金額は市場価格よりも低くなることが想定されるため、解体費用などを初めとした整備に係る経費を積み上げて算出した投資額に基づき価格形成を行う方法により評価することを検討する必要がある。

いずれにしても、ほぼ単一の評価方法で算定されている状況であるので、個別の事例に基づいて、複数の評価により価格のすり合わせを行う必要があると考えることから、取得金額の評価方法についても改善の余地があるものと思われる。

(3) 取得の必要性

適法な法定手続が踏まれていれば、明確かつ具体的な利用目的がない場合においても、土地を取得することは可能であるが、市民から預かった税金の有用な使途として、将来の必要性を見据える中で行政裁量に基づく取得の妥当性は判断されるべきことから、取得の必要性については、個別の事例に則して判断されるべきである。個別の事例ごとに焦点を当てる際には、その取得において、都市計画マスタープランや伊東市総合計画などの各種計画を初めとした市のビジョンや取得の根拠が必要であると考え

る。

(1)で述べた協議記録が存在していないため、土地取得に至る経緯が明確でないものが多い中、取得時の目的がいまだ達成されていない、または、変更されているものもあることから、これら状況に該当する案件については、取得の必要性があったものと判断し得ない状況である。

また、起債を伴うものは、その手続において目的を明示していることから、当該目的に沿う中での取得及び活用がされなければならないと考えるが、これについては、土地の個別の事例に基づく要素が大きいため、各論として後述する。

(4) 活用状況

どのように活用されていることが有効な活用であるのかは、主観的な判断も影響するため一概に評価できない点であるが、未利用のまま整備もされていない土地を除いては、本来の取得目的とは異なるものの暫定的に地域住民の用に供する形で活用がされていることから、その活用状況について必ずしも否定するものではないと考える。

ただし、活用状況、取得の目的及び投資額との関係性において看過できないと判断した案件については、個別の事例による各論として評価する。

2 各論（検査対象土地ごとの特記事項）

(1) No. 1 東海館土地（東松原町478番1ほか3筆、728.73㎡）

ア 取得金額や取得の必要性については、特に問題点はない。

イ 協議記録及び交渉記録が存在しないことから取得の目的が不明瞭であり、その点については、さらなる検証を必要とする。

ウ 現状は、建物と一体に市が管理することで文化財の保全に資する結果となっている。また、観光施設、教育施設として十分な活用が図られている。

(2) No. 2 松川藤の広場隣接地（旧斉藤ビル跡地）（渚町86番31、72.19㎡）

ア 取得金額の内訳が粗雑である。土地の価格及び建物の解体費等を明確にして価格決定のプロセスを詳細にすべきである。

イ 市有地に隣接している土地であるにしても、土地の価格が鑑定評価額及び市の希望価格よりはるかに高い金額で購入しており、価格決定のプロセスが明確でない案件である。鑑定評価額等と購入金額に乖離があっても取得する必要性があったということが明確でなければならぬと考えるが、総論で述べたとおり土地取得に至るまでの協議記録は存在しておらず、交渉記録についても十分なものとは言えない状況である。松川藤の広場と一体的な活用を図ることが土地取得の目的であるとのことであるが、協議の過程等が不明な状態では、判断の妥当性がうかがい知れないことから、記録の再現に基づき、さらなる検証が必要である。

(3) No. 3 清掃事務所移転用地（荻字向山643番1ほか5筆、4205.15㎡）

ア 市と相手方との交渉記録が一部存在しているが、前市長が価格提示をしていた部分について経緯記録がなく、全体として交渉過程が不透明であったことは否めない。

イ 取得金額は、交渉の結果、簿価をもとに決定しているが、これが妥当な価格決定プロセスであったのかどうかについては、さらなる検証の必要がある。

ウ 清掃事務所移転用地としての適性について検討した経過が残っていないことから、資料からは妥当性があったと判断することはできない。

エ 収集業務の民間委託の方向性を検討し、または決定している時期であり、委託が段階的な実施であることを考慮しても、移転用地を購入する必要性については判然としないものである。庁内における協議記録が存在していない以上は、適正な取得

であったと評価することはできないことから、さらなる検証が必要である。

オ いまだ清掃事務所の移転はしておらず、その他暫定的な活用もされていないことから、現在まで有効に活用されていたとは言えない。

(4) No. 4 松川藤の広場隣接地（松川藤の広場トイレ裏）（渚町86番7ほか2筆、674.7㎡）

ア 取得金額の算定については、不動産鑑定書がなく、便宜的に固定資産税評価額をもとに算出する方法によることから、評価の裏づけとなる資料の提示が必要である。

イ 取得の目的としては、松川藤の広場の隣接地を購入することで、公園として一体的に活用し、さらなる機能強化を図ることが目的とのことであるが、取得の必要性については、公園整備計画等に基づく拡張であったのかという点に疑義が生じるものの、協議記録等の不存在により確認ができない状況である。市が計画に基づき公園を整備するべく、積極的に同地を取得することを求めたのか、売り主からの提示があつて土地取得に至ったものなのか、その点についても記録に基づきさらなる検証が必要である。

(5) No. 5 消防庁舎隣接地（桜木町一丁目559番2、83.57㎡）

協議記録はないものの、議会答弁において、かねてから消防車両や資機材の保管場所を求めていた消防の要望と合致したことなど、取得の目的や経緯について触れられていることから、取得の必要性については特に問題ないものと思われる。また、消防庁舎及びひぐらし会館の間の土地であることから、一体の土地として市が取得することのメリットは大きいものと考えられる。

ただし、売り主との間における土地取引の経緯が不明であるので、その点については、明らかにする必要がある。

(6) No. 6 宇佐美臨海テニス場跡地（宇佐美字横枕1706番1、6、276.72㎡）

ア 取得に至るまでの庁内の協議記録及び交渉記録が存在する土地取得である。

イ 交渉の段階で、中央区から当該土地を無償貸与し、住民交流の場とするための提案がされており、これに対して本市は対案を示している状況であるが、その対案を示すまでの検討過程については、添付資料からだけでは判断し得るものではなく、また、無償貸与ではなく同地を取得するに至った経緯が不明である。本市がどのような検討をして対案を提示したのか、記録の掘り起こしが必要である。

ウ 本市が対案として提示した認定こども園については、東日本大震災後に津波浸水区域に指定されるなど、取得時との状況の変化により計画が進展していない理由がうかがい知れるところではあるが、平成25年開園予定の認定こども園として具体的な計画案が示されていたにもかかわらず、当該計画を進めることなく現在に至る理由について、明らかにすべきである。

(7) No. 7 生涯学習センター駐車場用地（桜木町二丁目657番1ほか1筆、538.6㎡）

ア 子ども広場、シニアプラザ及び生涯学習センター臨時駐車場が配置される一体の市有地に隣接する土地であったことから、市が取得することでさらなる一体化のもとに有効活用を図ることができるというメリットについては理解するところである。

イ 現在は健康福祉センター用地として活用されており、活用状況については問題ない。しかし、当初は生涯学習センターの駐車場用地として、図書館等利用者の利便性向上を図る目的で取得していたことに鑑みると、暫定的な目的のために取得されていた状況であったことは否めず、計画性をもって取得された土地であったと判断することはできない状況である。

同地の取得目的であった駐車場用地としての供用を廃止し、健康福祉センター用地として供用することについて、その検討経緯を明らかにする必要がある。

(8) No. 8 広野保育園隣接地（広野三丁目83番3、661.25㎡）

ア 利用目的にかなった土地取得であり、特に問題はない。

イ 従前、民間用地を臨時駐車場として借り上げていた経過に鑑みると、送迎時の一時的な駐車場の確保策として土地の取得によらなければならなかったのかという疑問が残ることから、取得に至るまでの経緯を検証する必要がある。

(9) No. 9 生涯学習施設建設用地（マンダリンホテル跡地）（桜木町二丁目671番3ほか10筆、4,029.88㎡）

ア 総論において、どのような目的があって取得したのかについては、将来の必要性を見据えた行政裁量による判断の範囲内で可能であることを述べているが、本件については、巨額の起債を伴う土地取得であることが、妥当性を判断する上での大きな要点であると考えられる。まず、起債して取得するという事は、取得目的が明確でなければならないが、現状、当該土地は生涯学習施設建設候補地の一つに過ぎず、2億円を超える起債をした事実を考慮すると、必ずしもその目的にかなっていると

は言い得ない状況である。取得時の目的と現況との乖離の程度については、その認識に差異が生じるものではあるが、全額を起債とする重要な案件であるにもかかわらず、協議・検討された過程が確認できない状況を勘案すると、取得目的について疑義が残ることから、取得の必要性があったと判断できるものではない。協議記録等の再現を求め、どのような協議がされて全額起債を伴う土地取得に至ったのかについて、さらなる検証をする必要がある。

イ 活用性の観点から言えば将来性のある土地であるとも言える部分があるが、都市計画マスタープランや伊東市総合計画などにおいて、その位置づけが明確にされていないことから、将来ビジョンの根拠となり得る客観的判断材料に欠ける状況である。どこに何をつくるのかという旨の政策判断の妥当性についても主観的な評価でしかなく、賛否がわかれるところとなる。

ウ 現状は、生涯学習センターの駐車場として利用されてはいるものの、投資した額と活用状況について費用対効果の観点から考量すると、有効に活用されているとは言えない状況である。

(10) No. 10 本郷公園隣接地（馬場町一丁目72番、93.48㎡）

ア 公園整備計画に基づく土地の取得であること、目的にかなった活用がされていることから、特に問題となる点はない。

イ 当該土地は、地域の防災訓練や祭典等に利用されていることから、地域要望として、公園を広く利用できることを望む声があることについてもうかがい知れるところであるが、住民等からの要望に係る記録等が添付されていないことから、この点については詳細に確認をしていく必要がある。

以 上