

令和 6 年度

高知市包括外部監査結果報告書

遊休資産等の財務事務の執行について

令和 7 年 3 月

高知市包括外部監査人

廣光 伸哉

【目次】

第1章	外部監査の概要	1
1	外部監査の種類	1
2	選定した特定の事件	1
3	事件を選定した理由	1
4	外部監査の対象部署	3
5	外部監査の対象期間	3
6	外部監査の実施期間	3
7	外部監査の方法	3
8	外部監査従事者	3
9	利害関係	4
10	指摘・意見の件数	4
第2章	監査対象の概要	5
1	遊休資産等の定義	5
2	公共施設の延床面積の状況	12
3	公共施設マネジメントに関する市の取組	14
4	遊休資産に関する市の取組	27
5	土地及び建物の貸付収入・売払収入の推移	31
6	遊休資産の状況	34
7	監査対象とした個別案件の抽出方法及び抽出結果	38

第3章 監査の結果及び意見	43
1 監査の結果及び意見の定義	43
2 監査の結果及び意見の一覧	43
3 監査の結果及び意見（総論）	47
第4章 監査の結果及び意見（未利用土地，低利用土地）...	53
1 未利用土地	59
2 低利用土地	149
結び	207

第 1 章 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件

遊休資産等の財務事務の執行について

3 事件を選定した理由

地方財政法（昭和 23 年法律第 109 号）第 8 条では，地方公共団体の財産は，常に良好の状態においてこれを管理し，その所有の目的に応じて最も効率的に，これを運用しなければならないとされている。

また，高知市公有財産規則（昭和 41 年規則第 1 号）第 7 条では，部局の長は，その所管する公有財産について，常に現況を把握し，経済的，かつ，効率的に利用されるよう努力しなければならないとされている。

近年において「公共施設マネジメント」として，地方公共団体が自治体の観点から公共施設の企画，運営及び管理に関するマネジメントを積極的に行う取組が実施されている。高知市においても，平成 26 年の「高知市公共施設マネジメント基本方針」の策定以後，「公共施設マネジメント」の取組を行っている。

公有財産のうち，通常，不動産がコスト及び管理事務の面で多くを占める傾向にあり，高知市においても，公共施設及びその土地が多くを占めている。また，全国の地方都市の中においても少子高齢化と人口減少の進行が顕著となっている。市の総人口推移は平成 31 年 4 月

1 日時点で 328,283 人（65 歳以上 95,875 人 29.2%）であったところ、令和 6 年 4 月 1 日時点で 314,116 人（65 歳以上 97,321 人 31.0%）となっている。

高知市は他の地方都市と比較して平野部が少なく、市街地の拡大密度は比較的高い傾向にはあるものの、今後の人口減少速度に鑑みると低未利用地の散在、増加が大きく進むことが容易に予想される。加えて、高度成長期以降に集中的に整備された公共施設の老朽化が進み、維持管理・大型修繕の波が到来することもあり、限られた財政の中での不動産の利活用サイクルの最適化、効率的な管理が重要な課題となっている。

また、財政面においては、市が遊休の不動産を抱えることにより、民間事業者等に賃貸することに伴い生じる賃料、あるいは市民等に譲渡することに伴い生じる固定資産税を歳入とすることができず、一方で、維持管理費用が生じることとなり、負担が継続することとなる。

上記の状況を踏まえ、遊休不動産を事件（テーマ）として取り扱うことは市の歳入歳出の改善の後押しとなり、市民にとって有意義であると考えられる。

なお、不動産は建物と土地に区分されるが、両者を対象とした場合、範囲が広くなることから、充実した監査の実施のため、本監査では土地を主眼において実施することとした。建物に関しては、昨年度の包括外部監査において、指定管理者制度がテーマとされており、建物を中心に行われている。また、土地のうち、道路、河川、インフラ資産は遊休の捉え方が難しいという資産の性質上、本監査の対象から除くこととした。

以上により、「遊休資産等の財務事務の執行について」を、令和 6 年度の包括外部監査の特定の事件（テーマ）として選定した。

4 外部監査の対象部署

本外部監査の対象とする本市の対象課は，遊休資産を所管する全所属を監査対象とした。

5 外部監査の対象期間

令和５年度（令和５年４月１日～令和６年３月３１日）。

ただし，必要に応じて他の年度についても監査対象としている。

6 外部監査の実施期間

令和６年５月２９日～令和７年３月３１日

7 外部監査の方法

（１）外部監査の主な要点

法令，例規及び各種ガイドライン等に準拠して，遊休資産等に関する財務事務が適正に執行されているか

（２）主な外部監査手続

全庁への調査票の配布・回収，関連資料の閲覧，対象課への質問書送付回収及びヒアリング，現地調査

8 外部監査従事者

（１）包括外部監査人

廣 光 伸 哉（公認会計士）

(2) 補助者

秋 山 真 澄（公認会計士）

田 中 佐 知（弁護士）

9 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした事件について、地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

10 指摘・意見の件数

指摘 7 件，意見 50 件

【指摘】：法令，条例，規則等の形式的違反がある事項，又は形式的違反はないが，実質的な違反がある事項

【意見】：地方公共団体運営の有効性，効率性，経済性等を総合的に考慮して改善することが望ましい事項

第2章 監査対象の概要

1 遊休資産等の定義

(1) 地方公共団体における財産の分類

憲法第94条において、「地方公共団体は、その財産を管理し、事務を処理し、及び行政を執行する権能を有し、法律の範囲内で条例を制定することができる。」と定められている。

また、地方自治法において、「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいい（第237条第1項）、公有財産とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち、次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）とされている（第238条第1項）。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

公有財産は、同条第3項において「行政財産」と「普通財産」とに分類されている。

「行政財産」とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、「普通財産」とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう（同条第4項）。

なお、「行政財産」は原則として貸付けや交換、売払いや私権を設定することが制限され、例外規定（第238条の4第2項から第4項まで）が設けられているにとどまっているが、「普通財産」にあつてはこれらの行為に制限はない。

（２）地方公共団体における財産の管理

地方財政法は、その目的として第1条に「地方公共団体の財政（以下地方財政という。）の運営，国の財政と地方財政との関係等に関する基本原則を定め，もつて地方財政の健全性を確保し，地方自治の発達に資すること」を掲げている。また，同法8条には，「地方公共団体の財産は，常に良好の状態においてこれを管理し，その所有の目的に応じて最も効率的に，これを運用しなければならない。」と定められている。

地方財政法では「常に良好の状態」及び「最も効率的」に管理運用することを義務付けており，地方財政の基本原則として従う必要性がある。

高知市では，地方財政法の規定を踏まえ，公有財産の取得，管理及び処分に関して必要な事項を定めることを目的として「高知市公有財産規則」を制定している。本規則では，公有財産に関する事務の総括者を財務部長とし（第3条），行政財産の所管は当該行政財産にかかる事務の主管部長（第4条），普通財産の所管は原則として財務部長としている（第5条）。また，各部の部長は，その管理する公有財産について，常に現況を把握し，経済的，かつ，効率的に利用されるよう努力しなければならないとされている（第7条）。

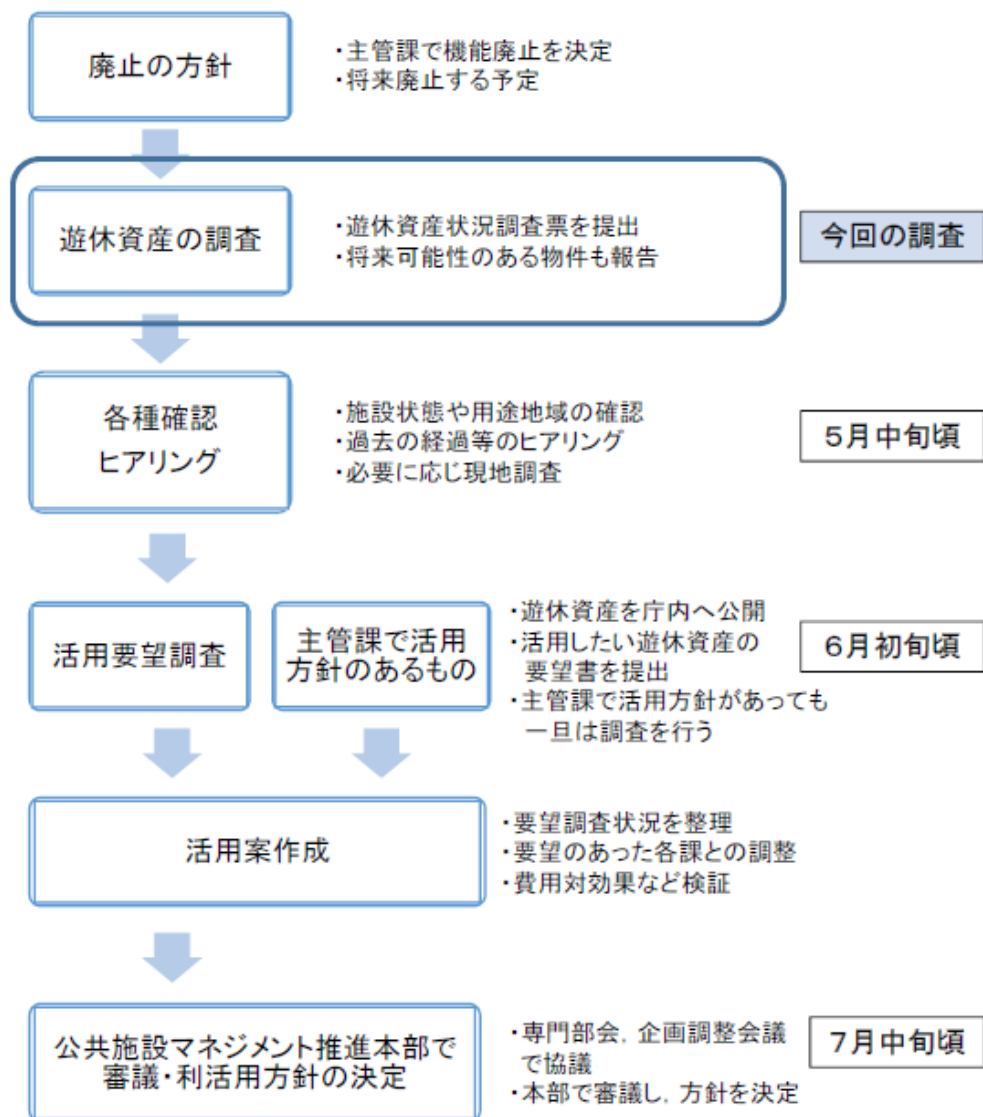
上記のとおり，地方自治体における公有財産の適切な管理運用は，法令及び条例で定められている義務であり，公有財産の状態を把握し，最高率での利活用をどのように実施すべきかを検討することは，地方自治体において重要な責務とされている。

（３）遊休資産の定義

市は「遊休資産等」として，当初の行政目的での使用を終え，他の行政目的での使用が見込まれない資産等の情報を収集，方針決定，管理している。当該管理に関して遊休資産の定義，利活用の判断方針，遊休資産管理に関する手続，プロセスといったものは明文化されていない。しかしながら，方針決定のフローは下記のとおり決められており，実務上は，行政目的を廃止する財産に関して，遊休資産等として捉えている。

市は遊休資産の把握をするために，毎年４月頃に用途廃止された又はされる予定の資産について，全庁向けの調査票による確認手続を行っている。事務局として財産政策課が調査票の配布及び回収を行っている。

遊休資産・跡地の利活用についての方針決定フロー



(4) 未利用不動産及び低利用不動産の調査

本監査に当たっては、網羅性の観点から市の実施している調査とは別途、全所属に対して、独自に「未利用」「低利用」の区分を設けて調査することとした。また、個別案件の詳細検討の観点から、実施可能な範囲を考慮し、不動産、特に土地に焦点を絞って調査することとした。

「未利用不動産」「低利用不動産」の定義を設けた上で、市の行っている調査より詳細な項目を追加し、過去の案件も含めた回答をする内容の調査票を作成、配布した。調査票における「未利用不動産」「低利用不動産」の定義は以下とした。

「未利用不動産」：利用されていない状態となっている不動産

「低利用不動産」：a 又は b のいずれかに該当する不動産

a 利用頻度が低く（*1）、具体的な利用計画がない。

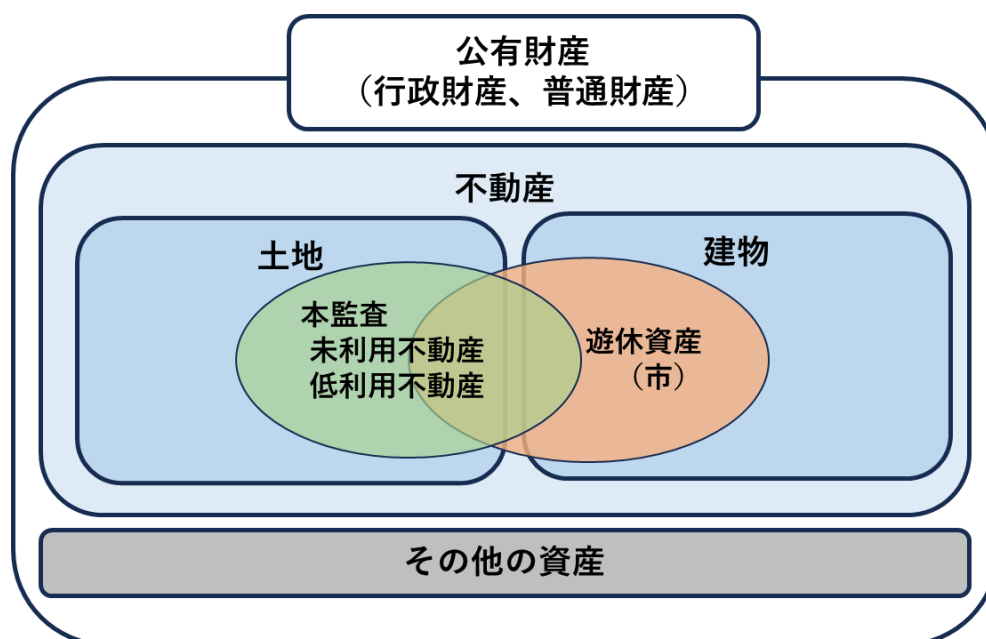
b 暫定的な利用にとどまっている。

*1 利用頻度が低いとは次のいずれかをいう。

（a）利用する期間が特定の時期に限定・集中しているもの。

（b）利用している面積が 50% 以下のもの。

市の遊休資産等と本監査における調査対象の未利用不動産及び低利用不動産の関係を図にすると次のとおりである。本監査の調査においては土地に付随する建物の記載も求めているため、一部建物も範囲となっている。



全庁向けの調査に当たっては、各所管課の負担軽減のため、あらかじめ市の公有財産システムから土地の名称、住所、地積、財産区分、取得価額、評価額等を入力の上、未利用/低利用の区分、未利用/低利用となった経緯、今後の利活用の予定、賃借の有無等の入力を依頼している。調査票における入力項目は以下のとおりである。

- ・ 未利用/低利用/インフラ資産の区分
- ・ 遊休資産として財産政策課への報告の有無
- ・ 公有財産台帳（土地）の索引番号
- ・ 公有財産台帳（土地）の口座名称
- ・ 所管部局
- ・ 所属
- ・ 公有財産台帳（土地）の口座所在地
- ・ 登記地目
- ・ 現況地目
- ・ 登記地積（㎡）
- ・ 実測地積（㎡）
- ・ 利用地積（㎡）
- ・ 公有財産台帳（土地）の分類
- ・ 当初利用目的
- ・ 現在の利用状況
- ・ 今後の利用予定
- ・ 課題事項・その他
- ・ 未利用/低利用となった経緯
- ・ 建物の有無
- ・ 賃借している場合の契約書の有無

- ・ 公有財産台帳（土地）の取得価額（円）
- ・ 公有財産台帳（土地）の再調達価額（旧システムからデータ移行）（円）
- ・ 公有財産台帳（土地）の鑑定評価額（円）
- ・ 【建物の有無「有」の場合】公有財産台帳（建物）の索引番号
- ・ 【建物の有無「有」の場合】公有財産台帳（建物）の取得価格（円）
- ・ 【建物の有無「有」の場合】公有財産台帳（建物）の評価額（円）
- ・ 【建物の有無「有」の場合】公有財産台帳（建物）の鑑定評価額（円）
- ・ 維持に係る年間支出額（おおよそ）（円）
- ・ 維持に係る主な支出

なお、調査時においては土地に付随する建物の調査を含めていることから「未利用不動産」「低利用不動産」の定義で行っているが、本監査においては土地を主体に監査を行うため、以下「未利用土地」「低利用土地」の記載としている。

2 公共施設の延床面積の状況

(1) 公共施設の延床面積の状況

平成 31 年 4 月 1 日現在における市の公共施設の延床面積の状況は下表のとおりである。

大分類	中分類	延べ床面積（㎡）		
行政系施設	庁舎等	40,145	78,011	6.2%
	消防施設	24,760		
	その他行政系施設	13,107		
学校教育系施設	学校	386,278	418,736	33.1%
	その他学校教育系施設	32,458		
子育て支援施設	幼保・こども園	24,426	34,198	2.7%
	幼児・児童施設	2,659		
	児童福祉施設	7,113		
市民文化系施設	集会施設	32,868	84,184	6.7%
	文化施設	51,316		
社会教育系施設	社会教育系集会施設	624	38,532	3.0%
	図書館	26,849		
	博物館等	6,789		
	その他社会教育系施設	4,270		
保健・福祉施設	保健・福祉施設	27,009	38,201	3.0%
	高齢者福祉施設	4,480		
	障害者福祉施設	5,137		
	その他保健・福祉施設	1,575		

大分類	中分類	延べ床面積（㎡）		
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	117,283	126,298	10.0%
	レク・観光施設	2,876		
	保養施設	6,139		
公営住宅	公営住宅	350,541	350,541	27.7%
医療施設	医療施設	220	220	0.02%
公園	公園	6,233	6,233	0.5%
農林水産施設	農林水産施設	5,544	5,544	0.4%
その他	その他	84,827	84,827	6.7%
	総計	1,265,525		100%

高知市公共施設マネジメント基本計画から抜粋

平成31年4月1日以降，上表の更新情報は収集されておらず，「公共施設白書」の更新の際に更新されることとなっている。「公共施設白書」の更新は令和6年度中が予定されており，令和6年3月末時点において更新された情報はない。

3 公共施設マネジメントに関する市の取組

市は、「高知市公共施設マネジメント基本計画」及び「高知市公共施設等総合管理計画」を策定し、「公共施設マネジメント」を推進している。

「公共施設マネジメント」とは、一般的に自治体が保有する公共施設を効率的に活用し必要な住民サービスが維持できるように、自治体経営の観点から整備維持管理及び利活用を進めていく取組のことをいい、より具体的には、市の保有する庁舎、公民館、学校及び市営住宅等について、人口変動及び財政の状況、市民のニーズ等を踏まえ、かつ、公共施設の老朽度や利用状況を把握し、維持管理及び更新等の在り方について管理運営を行う取組である。

（１）関連する主な法令等

地方財政法第８条において、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」と規定されており、公有財産に関する規定は、地方自治法、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、地方自治法施行規則（昭和 22 年内務省令第 29 号）に定められている。

（２）関連する市の主な条例・規則等

公有財産に関する市の主な条例・規則等としては、以下がある。

- ・ 2011 高知市総合計画後期基本計画
- ・ 高知市公共施設マネジメント基本方針
- ・ 高知市公共施設等総合管理計画
- ・ 高知市公共施設マネジメント基本計画
- ・ 高知市公共施設再配置計画（第 1 期）

- ・ 高知市公共施設長期保全計画
- ・ 高知市公共施設白書
- ・ 高知市公共施設カルテ
- ・ 高知市財産条例（昭和 39 年条例第 13 号）
- ・ 高知市公有財産規則
- ・ 行政財産目的外使用許可取扱要領
- ・ 行政財産の目的外使用に係る使用料及び普通財産の貸付料の減免等に関する取扱基準
- ・ 高知市公有財産評価事務処理要領
- ・ 高知市単独利用困難地等の売払い及び交換等に関する土地評価基準
- ・ 高知市公共施設マネジメント推進本部設置規程

（３）背景と目的

市は、昭和 50 年代以降に多くの公共施設を整備してきた。そのため、公共施設の多くは老朽化が進んでおり、今後更新時期が集中することを予想している。

市民が安全で快適に公共施設におけるサービスを利用できるように、市は管理・保有する公共施設を取り巻く現状や将来にわたる課題等を明らかにし、長期的な視点を持って公共施設を効率的かつ効果的に維持管理・修繕し長寿命化を行うことにより財政負担の軽減・平準化を図ること、施設保有量の最適化など保有する公共施設を資産として有効活用することが必要と認識している。

この取組を推進することを目的として、公共施設の維持管理の基本的な方針となる「高知市公共施設等総合管理計画」を平成 27 年 9 月に策定し、令和 4 年 3 月に改訂している。

（４）位置付け

本市の最上位計画である「2011 高知市総合計画後期基本計画」において、施策の大綱「自立の環」の政策として「多様な交流や、新たな人の流れが生まれ、自立したまち」が掲げられ、その施策には「市民から信頼される行政改革・財政の健全化」及び「持続可能な公共施設の提供」がある。施策「市民から信頼される行政改革・財政の健全化」の重点的な取組には、「財政運営の健全化」として、公共施設マネジメントの推進による計画的な財政運営に取り組むことが挙げられている。また、施策「持続可能な公共施設の提供」には重点的な取組である「公共施設の維持管理」として、高知市公共施設再配置計画を順次改訂し、現在の施設に必要な「機能の最適化」を行うことで市民サービスの低下を防ぎながら、集約化、複合化、機能統合、民間施設の活用等により、市が保有する公共施設の量を削減することで「総量の最適化」に取り組むことが挙げられている。

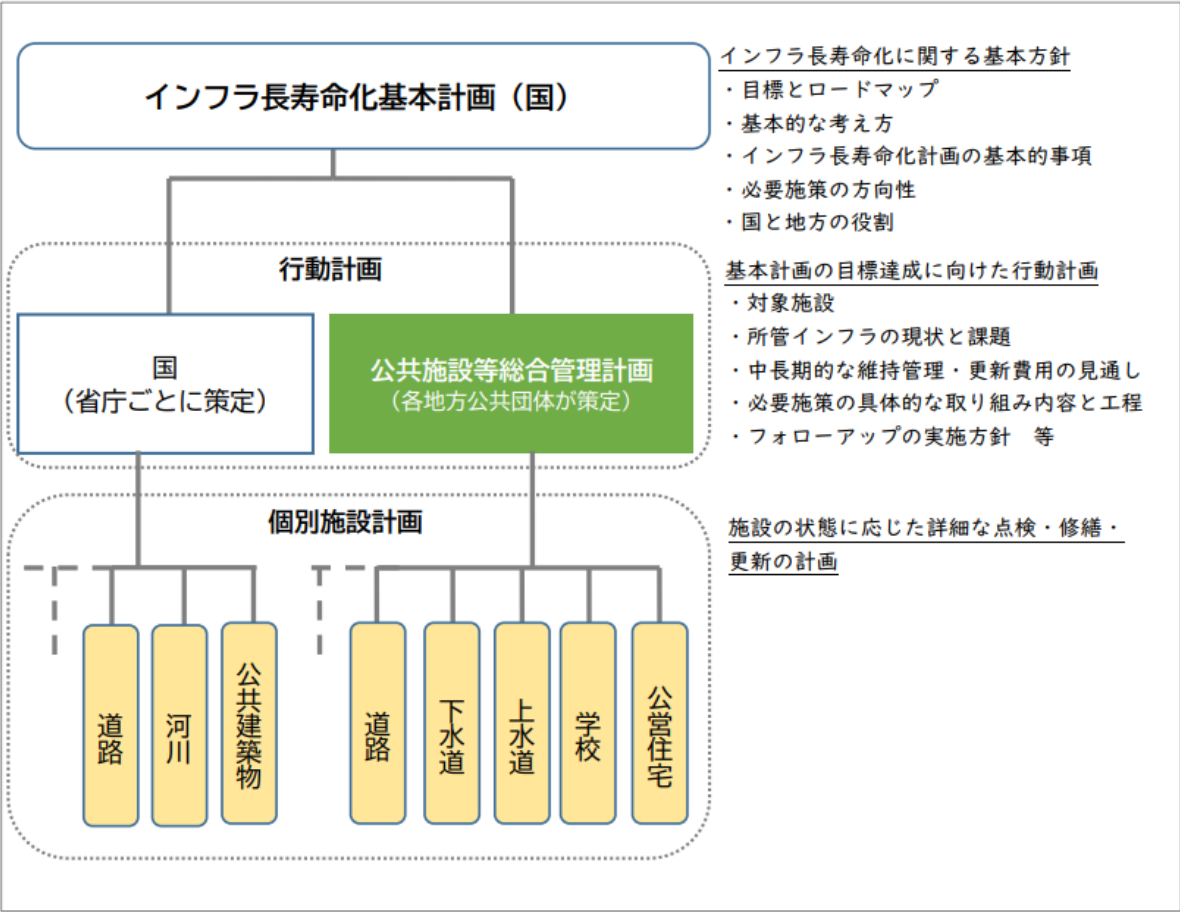
「2011 高知市総合計画後期基本計画」の推進を下支えするものとして、令和４年３月に策定された「高知市行政改革大綱」では、行政改革の基軸「簡素・効率化の追求」に基本方策として「組織の簡素・効率化」「コスト意識の徹底」「評価と改善の推進」が、同基軸「財政基盤の強化」に基本方策として「公有財産の有効活用」が掲げられ、経費の最小化やコスト管理の徹底、社会情勢や市民ニーズの変化等に則した政策の選択と集中、政策から事務事業までを総合的かつ継続的に検証、評価、改善する取組を継続することなどにより行政運営の簡素化及び効率化を図るとしている。

これらの政策や施策、基本方策を具体的な取組につなげていくための指針として、「高知市公共施設マネジメント基本方針」及び「高知市公共施設等総合管理計画」を位置付けている。

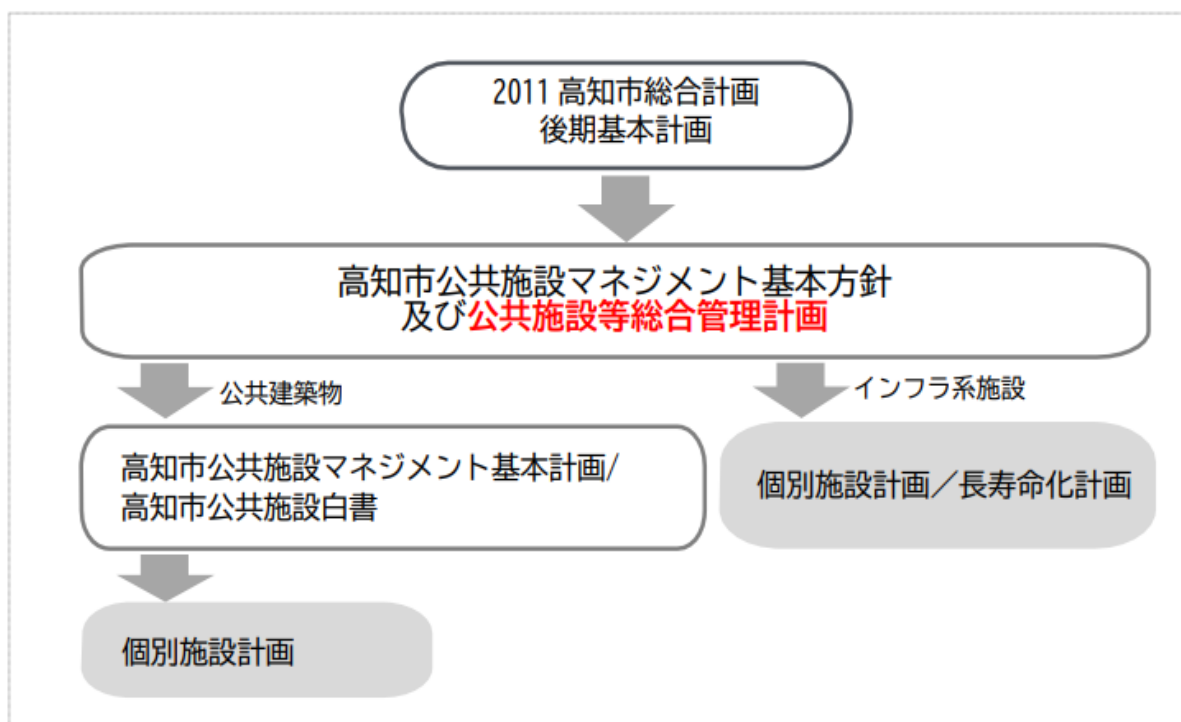
「高知市公共施設等総合管理計画」は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、公共施設の総合的かつ計画的な管理の推進に向け

た中長期的な方向性等を示すものとして各地方公共団体が策定する「公共施設等総合管理計画」に当たる。内容は、各地方公共団体が保有する資産の現状と課題，中長期的な維持管理・更新費用の見通し，必要施策の具体的な取組内容と工程及びフォローアップの実施方針等を示すものである。

【公共施設等総合管理計画の位置付け】



【高知市の公共施設マネジメントに関連する計画等の位置付け】



「高知市公共施設等総合管理計画」から抜粋

(5) 公共施設等の現状と課題

市が公共施設等の現状と課題として認識している項目は、次のとおりである。なお、本項目から(8)までの記載は、主に「高知市公共施設等総合管理計画(令和4年3月改訂版)」及び「高知市公共施設マネジメント基本計画(令和3年8月版)」に基づいている。

① 保有施設の状況

市の公共施設は、施設数が931施設、総延床面積で1,265,525㎡(基準日:平成31年4月1日)となっている。そのうち、学校教育施設は418,736㎡(33.1%),続いて公営住宅施設が350,541㎡(27.7%)あり、この2種の用途施設のみで全体の約6割を占めている。

② 他自治体との比較

市と人口規模が同等（30～40 万人）の自治体 25 市と「市民一人当たりの延床面積」を比較すると、25 市の平均 3.08 m²/人に対して高知市は 3.85 m²/人と高い水準にある。一般的に、市町村合併を行った市は「一人当たりの延床面積」「公共施設延床面積」とともに大きくなる傾向にあるが、高知市は、市町村合併を行った市町村の平均 3.28 m²/人と比較しても高い水準にある。このような状況からも、市は施設の総量縮減に向けて取り組む必要があるといえる。

③ 更新費用の推計

市では、建設後 30 年以上経過し、老朽化が懸念されている施設（建物棟別）が全体の約 52.8%を占めている。全ての施設を現行の規模（延床面積）で保有し続けた場合の今後 40 年間の修繕・更新・積み残し更新・長寿命化改修・建て替えに係る将来費用を試算した結果、2050 年度のピーク時には約 439 億 8,000 万円の費用がかかり、40 年間の総費用は約 6,145 億 6,000 万円、1 年当たりの平均費用は約 153 億 6,000 万円の試算結果となる。

④ 維持管理費の推計

平成 28 年度から 30 年度までの公共施設に係る利用料等の収入は約 25 億円である一方で、維持管理費（物件費）は約 28 億円となっている。さらに、運営に係る人件費等を加えると、約 147 億円となる。

（6）基本的な方針

「高知市公共施設マネジメント基本方針」には以下が基本方針として記載されている。

① 目的

「安全安心で将来にわたり持続可能な公共施設サービスの提供」

② 目標

【管理の最適化】【機能の最適化】【総量の最適化】

③ 取組方針

- ・ 市民ニーズや時代に適合するよう施設の質の向上
- ・ 市民や団体，民間企業等との協働や連携の推進
- ・ 災害に備える機能や配置を確保
- ・ 機能見直しや複合化，再編成，統廃合による配置や規模の適正化
- ・ 施設情報の一元管理・共有化による施設管理の標準化
- ・ 計画的な施設の保全や更新，長寿命化等による財政負担の軽減と平準化
- ・ 圏域の中核都市としての近隣自治体や県との広域連携の推進

（７）課題の解決に向けた取組

「高知市公共施設マネジメント基本計画」には，以下が取組として記載されている。

① 具体的な取組

管理の最適化のための取組

- ・ 施設管理者の知識・能力の向上
- ・ 施設に関する基礎資料の整備
- ・ 施設の現状を踏まえた保全の実施
- ・ 施設点検委託業務内容の見直し

- ・ 長寿命化によるトータルコストの縮減
- ・ 市民や団体，民間企業等との協働や連携による効率化
- ・ 利用料金の適正化
- ・ 省エネルギー化の推進

機能の最適化のための取組

- ・ 利用度・ニーズの把握
- ・ 現在の社会要求にあった機能拡充
- ・ 環境負荷の低減
- ・ 災害対策
- ・ 他自治体との連携強化

総量の最適化のための取組

- ・ 機能の見直しによる総量の抑制
- ・ 複合化・統廃合による保有量の削減
- ・ 広域連携による施設運営の効率化
- ・ 民間施設の活用

その他の取組

- ・ 貸付け・売却等による収入増
- ・ まちの資産価値を高める
- ・ 庁内での情報共有
- ・ 市民への情報提供
- ・ 民間事業者への情報提供
- ・ 業務委託契約方法の見直し
- ・ ファシリティマネジメント知識の向上

② 供給・財務の各面からの総量適正化の目標

市は、公共施設の課題解決に向けて、供給と財務の面から、延床面積削減及びコスト削減の想定量を算出し、その結果を踏まえて、将来にわたって公共施設等を適切に維持管理・建て替えしていくことができるよう、必要な対応方針を検討している。

供給面における目標

令和元年 10 月 1 日時点で計算された市の住民一人当たりの公共施設保有面積は $3.85 \text{ m}^2/\text{人}$ となっている。これは、同規模の他自治体の平均（平成 29 年 3 月 31 日時点）である $3.08 \text{ m}^2/\text{人}$ と比較して高い数値である。高くなっている要因の一つとしては、市町村合併によって、一つの自治体に一つだけあればよい機能が複数存在することにより、合併していない自治体の平均より一人当たりの延床面積が高くなっていることが挙げられる。

高知市と人口規模が同等（30～40 万人）の自治体 25 市の一人当たり延床面積平均である $3.08 \text{ m}^2/\text{人}$ を適正な保有量と仮定して、「高知市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の 35 年後における人口推計値により 35 年後の適正な公共施設保有想定量を算出している。

35 年後の適正な公共施設保有想定量

= 2055 年の人口推計値 $\times$ 人口規模が同等の自治体 25 市の市民一人当たり延床面積

= $287.1 \text{ 千人} \times 3.08 \text{ m}^2/\text{人}$

= 884.3 千 m^2

延床面積の想定削減率算出

35年後の適正な公共施設保有想定量は884.3千㎡と算出される。現在の延床面積の合計1,265.5千㎡と比較し、供給面から想定される削減率を算出：

供給面から想定される目標削減率：30%

財務面における目標

市では積み残し更新費に加え、今後施設の適正な管理をしていく上で必要となる修繕・更新・長寿命化改修・建て替え費等の将来費用が想定されている。しかし、供給が人口規模に比べて過多になっている現状では、今後十分な維持管理コストがかけられない状態にあると考えられる。

結果的に公共施設の「品質」が低下する状態であることから、財務面から見た適正な施設面積を算出するために、今後施設の管理をしていく上で想定される必要コストに対し、計画修繕・長寿命化改修や省エネルギー等で管理の適正化に向けた取組による経費削減見込額を算出し、それでも補えない費用について、延床面積に換算した場合に想定される削減率を算出している。

現在の支出：204.3億円（統計値2020年4月）

35年後の支出：155.3億円

- (a) 適正管理していくための想定必要コスト（35年間）：10,765億円
- (b) 経費削減見込額（35年間）：△1,374億円
- (c) 経費削減後に想定される必要コスト（35年間）：9.391億円
- (d) 支出可能見込額（35年間）：6,293億円
- (e) 経費削減後に想定される不足額（35年間）：3,098億円

必要コストの想定削減率算出

計画修繕や長寿命化等のコスト削減を行っても 3,098 億円の費用不足が想定される。不足を解消するために圧縮する必要があると想定されるコスト削減率を算出：

$$(e) \div (c) = 0.33$$

財務面から想定される目標削減率：33%

供給面から想定される目標削減率は 30%，財務面から想定される目標削減率は 33%であり，総合的に判断し，35 年間で公共施設の延床面積を 32%削減することが必要という推定をしている。

なお，令和 6 年 2 月に発行されている「日本建築学会技術報告集 第 30 巻第 74 号公共施設等総合管理計画の改訂と公共施設再編にかかる各種施策の展開の関係」には，令和 4 年 12 月～令和 5 年 1 月にかけて本研究の著者全員で構成される「新たな公共施設再編のあり方研究会」が実施した，全国 1741 市区町村（東京都特別区を含む）の公共施設再編担当者への「公共施設再編に関するアンケート」（有効回答は 834 自治体）の結果が発表されている。

当該アンケートの結果において，「延床面積の削減目標（年平均%）」は，目標設定している自治体のうち，0.831%が最も多く，時点で 0.812%が多い結果となっていた。市は当該アンケートへの回答は行っていないとのことであったが，目標である 35 年間 32%の延床面積削減は年間平均にすると 0.91%となり，他の自治体の回答と比較して高めの設定になっている。

また，「計画の改訂による回答自治体の分類とその割合」の結果では，226 自治体が「改訂し，方針が（多少又は大きく）変化した」と回答しており，

「計画を改訂し、方針が変化したと回答した 226 自治体において、各項目が内容に占める比重の変化」の結果では、「①施設の総面積・総数の削減」の項目は「大きくなった」34.5%、「変わらない」50.0%、「小さくなった」14.6%、「空白」0.9%となっている。約 3 割の自治体が削減の面積、総数の削減目標を改訂により増加させている。加えて、「公共施設の面積縮減の進捗度」に関しては、「非常に遅れている」33.8%、「遅れている」12.8%、「やや遅れている」16.4%と回答自治体のうち 63.0%が計画より遅れている回答をしており、かつ、約 3 割は非常に遅れている状況である。

（８）本計画の適正化のための仕組み

① 公共施設マネジメント統括部署による推進・管理

全ての公共施設を適切にマネジメントするために、各所管課が行っている施設管理に加え、公共施設マネジメント統括部署である財産政策課において、部局の枠を超え横断的に全ての公共施設を統括してマネジメントを推進している。

② 「公共施設マネジメント推進本部会」による推進

方針決定は、公共施設マネジメント推進本部会で行い、必要に応じて関係所属長で組織する専門部会でも検討する。公共施設マネジメントに関する全ての事務局業務は財産政策課が行う。

③ 個別施設保全計画に基づいた修繕の実施

将来的に必要な長寿命化改修・更新費等を見据えた一定の予算を毎年確保した上で、財産政策課で緊急性・老朽化度や施設の重要性などから評価を行い、優先順位を付けた予算配分調整を行い、修繕を実施していく。

④ 総量削減目標管理と連動した公共施設整備

総量削減目標達成のための実施計画として「高知市公共施設再配置計画（第1期）」があり，策定された平成29年11月を起点として，以後10年間で耐用年数を経過する対象施設の在り方を示しており，市はこれに基づいて実施している。また，公共施設の整備（建て替え・長寿命化改修等）を行う際には，事前に財産政策課で事業精査を行い，削減目標が達成できない限り，原則的に新たな施設整備は行わない。

⑤ 延床面積を増やさない仕組みづくり

施設整備で延床面積が増える場合は，原則的にそれ以上の延床面積を減らす施設をセットにし，トータルで延床面積を減らしていく。また，施設整備（更新）時には複合化の検討を行う。

⑥ 再編・再配置の方針

施設の再編・再配置に当たっては，施設の機能別にカバーする人口や面積を基に，市民一人ひとりができる限り同等のサービスを受けられるような再編・再配置を目指す。また，将来の人口予測や市民サービス需要を視野に入れ，規模や配置を最適化する。

⑦ 公共施設マネジメント基金の活用

施設整備の際に，将来必要になる維持修繕費の積み立てを行うことにより，同時期に迎える大規模修繕・更新時期の財政負担を軽減する。

4 遊休資産に関する市の取組

厳しい財政状況の中で、公共施設のマネジメントを行い、市の運営を継続していくために、35年間での目標削減率32%を掲げ、様々な観点から取組を進めているところではあるが、この取組を進めていく過程では、公共施設の集約化、複合化により、未利用となる建物や土地が増加することが見込まれる。

市では、行政目的の用途を廃止した遊休資産の売却及び利活用に対して、「公共施設マネジメント推進本部会」において、今後の取扱いの検討及び決定をしている。しかしながら、用途廃止をした建物を解体し、土地を競争入札で売払いする処分方法のみでは、民間の法人及び団体等の需要と一致しない場合もあることから、そのような手法以外の手法も活用して遊休資産を処分し、又は利活用していくことが重要な課題となっている。

なお、遊休資産に関する取扱いについて、市において個別具体的な方針、要綱、要領は作成されていない。

（１）基本的な方針及び手法

遊休資産の譲渡、貸付け、転用及び建物の解体等（以下、処分等という）に当たって、「高知市公共施設マネジメント基本計画」において、具体的に明記されている内容は課題解決のための取組のうち、「その他の取組」として記載されている以下のみである。

・その他の取組

貸付け・売却等による収入増

歳入の確保のため、施設を経営資産と考え、入札などによる遊休資産の貸付け及び売却により自主財源を拡充する。

実際には、市有財産を用途廃止する見込みとなった場合に、遊休化を防止するため、処分等の手法を所管課で検討し、その後「公共施設マネジメント推進本部会」で方針が決定されている。

その際の手法の選択肢として、需要を確認した上での利活用，貸付け，売払い（建物の有無及び取壊しの要否を含む）といった他の自治体における一般的な手法が検討されている。一方で，その検討方法，方針に関して明示されているものは特段ない状況である。

なお，ヒアリング等により確認された手法は以下のとおりである。

① 売払処分

基本的に以下の方法により売払いを行っている。

- 一般競争入札
- 官公庁オークション
- 随意契約

基本的には一般競争入札を行い，落札がされない場合には官公庁オークションに出品している。

なお，市が施行する公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等がその代替用地として必要な土地について，当該土地の所有者等へ売払いすることがある。

② 利活用

- 公用転用，行政目的での再活用
- 貸付け

貸付けに関しては利用目的を確認した上で、高知市公有財産規則に定める貸付料及び使用期間での賃貸借契約を締結している。また、高知市財産条例に基づき無償貸付け又は減額貸付けを行う場合がある。

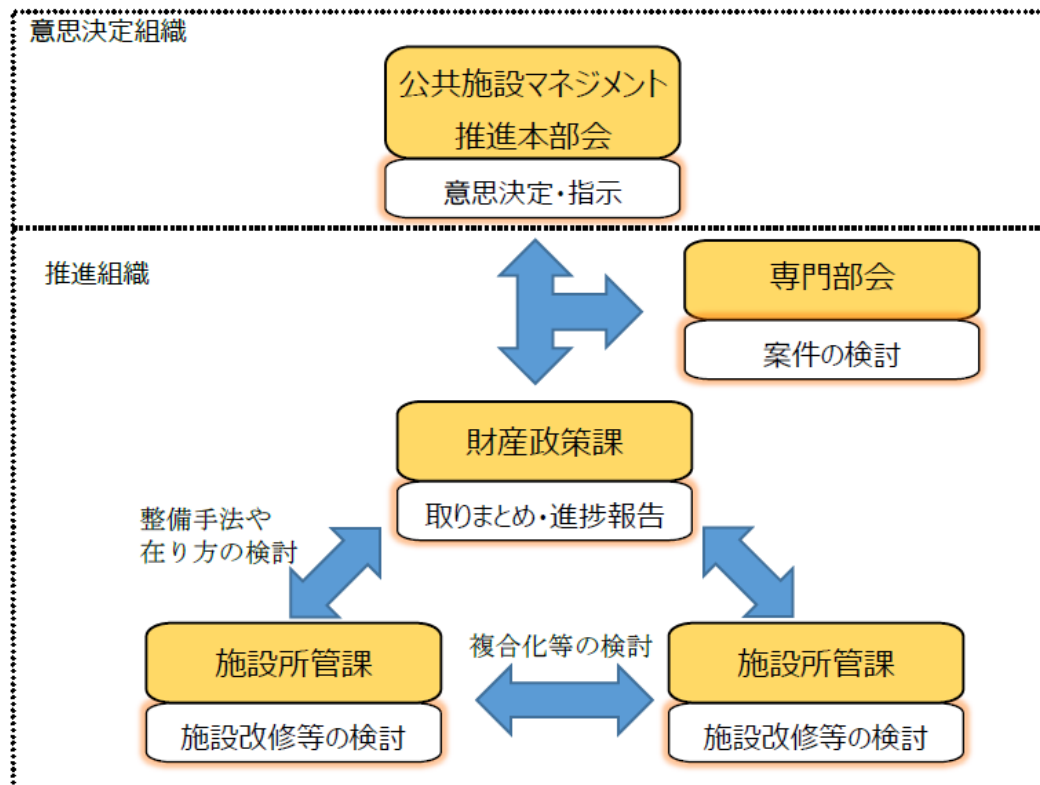
重要な土地に関してはプロポーザル方式を採用することもある。

（２）公共施設マネジメント推進本部

遊休資産について、上述の売払い・貸付けといった具体的な手法による有効活用の方向性を市として判断し、決定していくため、審査の場として、庁内組織「公共施設マネジメント推進本部」を設置しており、年間１回の定期的な検討及び重要な公有財産の取扱いに関しては随時協議が行われている。

公共施設マネジメント推進本部は、市長を本部長、副市長を副本部長として、関係部局長により組織することとし、さらに専門部会も設けられている。「高知市公共施設マネジメント推進本部設置規程」の第１条には本部設置の趣旨として「安全安心で将来にわたり持続可能な公共施設サービスを提供していくことを目的として、公共施設マネジメントに関する施策を総合的かつ戦略的に推進するため」と記載されている。また、第２条第３号には、本部の所管事務として「遊休資産等の活用計画に関する方針及び各部局の連絡調整に関すること」が定められている。

【公共施設マネジメント推進体制のイメージ】



高知市公共施設マネジメント基本計画から抜粋

5 土地及び建物の貸付収入・売払収入の推移

令和元年度から令和5年度までの5年間における土地及び建物の財産貸付収入及び財産売払収入の推移は以下のとおりである。

【財産貸付収入，財産売払収入の推移】

(単位：千円)

年度	財産貸付収入	財産売払収入
令和元年度	52,271	67,141
令和2年度	65,209	142,034
令和3年度	103,282	13,672
令和4年度	110,392	613,043
令和5年度	115,814	19,680

各年度における高知市決算書から抜粋

財産貸付収入は年々増加傾向にあり，令和5年度における財産貸付収入は令和元年度と比較して2.2倍となっている。令和2年度から令和3年度において，大きく増加しているが，その主な要因は競馬場となっている土地の貸付収入の増加である。その他の増加の要因としては，土地評価額の増加及び貸付対象財産の増加が主に想定されるが，近年の状況として土地評価額が増加するケースは少ないため，貸付対象財産の増加に起因するところが多いと考えられる。また，貸付け可能な財産が増加するということは，貸し付けられていない未利用の財産も同様に増加している可能性が高いことが考えられる。

財産売払収入は、過去５年間のうち令和４年度が特に大きい金額となっているが、各年度における収入金額としての安定感はなく、増加傾向にあるといった状況にもない。実績のある売払いの方法は、ほとんどが一般競争入札（郵便入札）によるものである。売払いの方法には、入札のほか、オークション、随意契約もあるが、オークションによる売払実績は過去５年間で、令和元年の１件及び令和２年の１件のみである。また、随意契約も基本的には少額での売払いとなる。令和４年度は土地評価額の高い物件の売払いが２件あったことから金額が大きくなっているが、令和４年度以外の年度では１億円を超えるような物件の売払実績はない。

当該財産貸付収入及び財産売払収入の市の歳入に占める割合に関して、市の歳入金額及び財産収入金額の過去５年間の推移は以下のとおりである。財産収入には財産貸付収入及び財産売払収入が含まれている。

【市の歳入金額及び財産収入金額の推移】

（単位：千円）

年度	歳入合計	財産収入
令和元年度	159,101,814	135,771
令和２年度	183,971,577	223,195
令和３年度	168,628,997	144,876
令和４年度	165,510,132	796,527
令和５年度	159,295,990	159,689

高知市会計決算状況情報から抜粋

上表のとおり、過去５年において市の財産収入の歳入に占める割合は１％にも満たず、極めて軽微である。また、上記はあくまで収入金額のみ

であり、維持費等のコストを考慮した場合に、市の財政への貢献はさらに小さくなる。

しかしながら、これまで述べてきたとおり、市は 35 年間で 32% の公共施設の延床面積の削減を目標としており、この面積には公共建築物の面積のみが算定対象となっている。すなわち、行政目的の用途廃止がされる土地としては、さらに大きい面積が想定される。そのような遊休資産の処分等をせずに保有し続けることは、市民への貢献及び市の収入が生じず、維持費のみが増加していくことにつながる。

そのため、遊休資産の処分等を可能な限り早期に進めることは、貴重な歳入を増やすことに加え、さらに継続的なコストを削減する上で非常に重要である。

6 遊休資産の状況

市有財産の状況は、「2 公共施設の延床面積の状況」に記載のとおりである。また、市が作成している「遊休資産等一覧」（令和6年4月23日時点）には、合計面積及び売払いに向けて土地の鑑定評価をした際にける「価格」の情報は記載されているが、当該一覧の内容に取得価額の情報は無い。本監査の全庁調査を受け、所管課において「遊休資産等一覧」と公有財産台帳の情報（利用地積及び取得価額等）の紐付けが行われた。当該情報の集計結果は以下のとおりである。

【「遊休資産等一覧」における土地の状況】

財産分類	利用地積（㎡） ※公有財産台帳との 紐付け情報	取得価額（円） ※公有財産台帳との 紐付け情報
行政財産	68,890	3,670,058,093
普通財産	108,530	2,531,739,889
小計	177,420	6,201,797,982
うち、インフラ資産等	81,691	3,651,038,901
合計 (インフラ資産等を除く)	95,729	2,550,759,081

※上下水道施設、土地開発基金等の基金関連分は除いている。

※インフラ資産は本監査における調査の対象外としているため、上表内において差し引いている。

※利用地積は財産区分ごとに小数点以下を四捨五入している。

また、本監査の全庁調査の結果における「未利用土地」及び「低利用土地」の利用地積及び公有財産台帳の取得価額の結果は以下のとおりである。

【全庁調査の結果（未利用土地）の状況】

公有財産台帳 の分類	利用地積 (㎡)	公有財産台帳の 取得価額（円）
行政財産	90,573	1,497,083,240
普通財産	2,577,330	2,228,109,106
合計	2,667,903	3,725,192,346

【全庁調査の結果（低利用土地）の状況】

公有財産台帳 の分類	利用地積 (㎡)	公有財産台帳の 取得価額（円）
行政財産	13,962	110,233,612
普通財産	160,146	1,827,909,685
合計	174,108	1,938,143,297

市の「遊休資産等一覧」と本監査における「全庁調査の結果」の二つの情報において、一定の乖離が生じている。市の定義する「遊休資産等」は行政目的の用途廃止をしたものが対象になることから、「全庁調査の結果」における未利用土地と基本的には整合することが想定される。

まず、利用地積の乖離の主な要因は、「全庁調査の結果」のうち、現況地目が「山林」となっている資産が含まれていることにある。利用地積の差異の8割程度がこれによる影響であり、「山林」は面積に対して、取得価額が大きいことから、取得価額の差異への影響はほとんどない。

次に、取得価額の差異の主な要因としては、本監査の全庁調査に「未利用」「低利用」と回答されているものの、遊休資産としての報告を行っておらず、結果として「遊休資産等一覧」に含まれていない土地があることが挙げられる。なお、全庁調査において「低利用」と回答されている土地には、そもそも調査時点において行政目的で利用されている土地も含まれており、市の「遊休資産等」の定義に該当せず、「遊休資産等一覧」に載らないことから、取得価額の差異の要因となっている。

全庁調査において「未利用」及び「低利用」と回答された土地のうち、遊休資産として報告がされていないものは、その一部を本監査において個別案件として取り扱い、視察及び所管課に対するヒアリングを実施し、その詳細を確認する。

本監査における「全庁調査の結果」において集計された「未利用」及び「低利用」の土地の取得価額の合計は約 56 億円である。当該金額は市の歳入金額合計である 1,600 億円の規模と比較すると 3 % であり、小さい金額ではあるが、仮に「未利用」及び「低利用」の土地全てを売却した場合には、年度における一時の収入として、決して小さい金額ではない。

また、市の公共施設マネジメントの推進により公共施設延床面積の削減が進み、現在行政目的で使用されている土地の用途廃止が多く生じ、その結果として増加することが見込まれる「未利用」の土地の規模に関しても考慮が必要となる。

市が公表している令和 4 年度の「固定資産台帳」のうち、「事業用資産」として計上されている土地の内訳は以下のとおりである。

【令和４年度「固定資産台帳」の事業用資産（土地）の状況】

財産区分	用途（登記地目）	簿価（円）
行政財産	学校用地	63,543,542,269
	雑種地	26,920,708,800
	宅地	50,345,007,634
	その他	20,226,681,194
行政財産 計		161,035,939,897
普通財産	学校用地	702,038,026
	雑種地	2,691,591,488
	宅地	10,671,274,470
	その他	2,144,933,484
普通財産 計		16,209,837,468
事業用資産（土地）合計		177,245,777,365

事業用資産（土地）の合計は 1,772 億円であり、行政財産のうち、学校用地が 39.4%、宅地が 31.2%である。当該 2 区分で全体の約 7 割を占めており、「3（5）① 保有施設の状況」で述べた施設の占有割合とも整合している。また、普通財産は宅地が全体の 65.8%を占めている。テーマ選定の目的でも述べたとおり、高齢化及び人口減少に伴い学校用地及び公営住宅を含む宅地の行政目的の用途廃止が将来的に見込まれる。また、市の計画している削減対象に、宅地に分類される土地が多く含まれている。

そのため、現状の「未利用」及び「低利用」の土地の取得価額（簿価）は約 50 億円程度ではあるものの、現在、行政財産として保有している学校用地 635 億円、宅地 503 億円の一部が今後継続的に用途廃止となることを考慮すると、その後の利活用及び処分に関する対応には現状把握、プロセス整理及び計画的な対応のための十分な準備が必要になると考えられる。

7 監査対象とした個別案件の抽出方法及び抽出結果

(1) 監査対象とした個別案件の抽出方法

遊休資産に関して、次の【個別案件抽出の考え方】に基づき、個別案件を抽出し、現地視察、詳細な資料の閲覧、ヒアリングの実施を行い、処分等に関する対応状況の確認を行った。

【個別案件抽出の考え方】

選定の基準としては、調査収集項目のうち、物件の名称、地目、面積、取得価額、再調達価額を用いることが一般的に想定される。

物件の個別名称に基づく選定は恣意的なものとなることから、客観性を保持するため、面積、取得価額、再調達価額を選定において優先した。また、面積に関しては、山林等の面積は広いが、取得価額、再調達価額が著しく低いものが含まれることから、地目を面積より優先させることとした。加えて、市の「遊休資産等」として報告されていない物件が多く見られたことから、「遊休資産としての報告の有無」も選定の要素に取り入れることとした。

結果として、以下の選定基準で個別案件の抽出を行った。

1. 取得価額又は再調達価額（原則として1,000万円を超えるもの）
2. 現況地目（宅地を優先して選定する、山林・保安林は除く）
3. 利用地積（1,000㎡を超えるもの）

上記のほか、特殊性のある資産についてサンプルで選定を行った。具体的には、現況地目が田、畑、河川敷、境内となっているものについて、項目の内容を確認した上で、概要の把握できないものを一部抽出した。

上記の選定結果のうち、遊休資産としての報告があるものとないもののバランスを調整した上で、監査実施における実行可能な件数を考慮して最終的な抽出対象を決定している。

なお、過去の高知市包括外部監査において、遊休資産等を主要なテーマとした監査は行われていない。そのため、過年度における監査結果の改善状況の確認を主眼とした手続は実施しない。

（２）監査対象とした個別案件の抽出結果

個別案件抽出の考え方に基づいて、以下の件数の抽出結果となった。

- ・未利用土地：37 件
- ・低利用土地：21 件

本監査における調査票では、土地の地番ごとに回答されているため、隣接し、同一の性質を持つ土地についても個別の資産として回答を受けている。隣接している土地に関しても実質的に同様、かつ、金額的に同水準のものは、併せて一つの未利用又は低利用の土地と判定して抽出対象にしている。上記の件数は、このような同質の土地を全て合わせて1件としてカウントした件数である。

抽出結果に関して金額ベースの集計結果は下表のとおりである。取得価額ベースで、未利用土地は72%、低利用土地は79%が本監査における個別案件の抽出結果対象となっている。なお、参考までに、直接の抽出対象とはしていないが抽出対象土地に隣接して所在する未利用土地及び低利用土地を加えた場合には、それぞれ76%、82%となる。

【未利用土地の抽出結果】

遊休資産 の報告	公有財産台帳の 分類	現況地目	利用地積 (㎡)	公有財産台帳の 取得価額（円）	抽出結果対象の 取得価額（円）
無	行政財産・ 公共用財産	雑種地	62,331	849,351,454	849,343,189
		宅地	1,033	117,334,924	92,543,515
		その他	3,890	22,661,078	0
	行政財産・公用 普通財産・	その他	56	975,520	0
		河川敷	54,112	351,732,223	330,070,416
	その他	境内地	5,020	26,487,422	10,151,232
		雑種地	18,001	89,146,115	50,648,788
		宅地	15,316	667,626,307	305,960,655
		堤塘	2,964	18,850,762	14,851,356
		その他	1,446,189	134,997,662	0
	普通財産・山林	その他	1,005,718	19,959,813	0
	有	行政財産・その他	その他	1,077	6,504,099
行政財産・ 公共用財産		雑種地	1,105	9,153,263	3,618,383
		宅地	18,289	444,936,669	359,838,540
		その他	2,287	40,408,791	0
行政財産・公用 普通財産・		その他	505	5,757,442	0
		雑種地	6,118	145,034,867	21,017,599
その他		宅地	15,043	727,885,273	640,789,016
		池沼	2,506	16,226,563	16,226,563
		その他	6,343	30,162,099	0
合計			2,667,903	3,725,192,346	2,695,059,252
(参考) 上記の抽出結果対象に隣接する上記以外の未利用土地					134,359,771

※現況地目に関して抽出対象のないものは「その他」として集計している。

※利用地積は現況地目ごとに小数点以下を四捨五入している。

また、「未利用」として回答を受けていない土地のうち，遊休資産として報告されているものから，金額的に影響の大きい以下の物件を選定対象とし，個別案件として取り扱っている。

遊休資産 の報告	公有財産台帳の 分類	現況地目	利用地積 (㎡)	公有財産台帳の 取得価額(円)	抽出結果対象の 取得価額(円)
有	行政財産・公共 用財産	宅地	8,461	697,169,096	697,169,096

【低利用土地の抽出結果】

遊休資産 の報告	公有財産台帳 の分類	現況地目	利用地積 (㎡)	公有財産台帳の 取得価額 (円)	抽出結果対象の 取得価額 (円)
無	行政財産・ 公共用財産	公園	3,076	40,461,158	20,539,611
		宅地	3,022	32,396,871	22,263,260
		その他	6,567	5,045,917	0
	普通財産・ その他	学校用地	2,564	402,301,014	402,301,014
		宅地	3,535	267,489,060	223,100,963
		山林	10,502	46,896,936	9,723,416
		その他	3,888	17,370,374	0
	普通財産・山林	その他	98,500	1,491,952	0
有	行政財産・ 公共用財産	宅地	1,169	30,209,090	30,204,229
		その他	128	2,120,576	0
	普通財産・ その他	学校用地	10,214	276,367,470	265,256,470
		雑種地	1,838	39,078,738	18,775,800
		宅地	16,856	722,380,472	510,394,534
		田	8,415	1,187,100	429,164
		畑	529	39,135,069	26,727,444
	普通財産・山林	その他	3,305	14,211,500	0
合計			174,108	1,938,143,297	1,529,715,905
(参考) 上記の抽出結果対象に隣接する上記以外の低利用土地					66,020,066

※現況地目に関して抽出対象のないものは「その他」として集計している。

※利用地積は現況地目ごとに小数点以下を四捨五入している。

第3章 監査の結果及び意見

1 監査の結果及び意見の定義

本報告書は、地方自治法第252条の37第5項に定められている「監査の結果に関する報告」であり、監査の結果に関しては、「結果」（本報告書では「指摘」と記載している。）及び「意見」に区分して記載している。本報告書において、これらを次のように定義した。

【指摘】：法令、条例、規則等の形式的違反がある事項、又は形式的違反はないが、実質的な違反がある事項

【意見】：地方公共団体運営の有効性、効率性、経済性等を総合的に考慮して改善することが望ましい事項

2 監査の結果及び意見の一覧

本章の「3 監査の結果及び意見（総論）」並びに「第4章 監査の結果及び意見（未利用土地、低利用土地）」に記載した指摘事項は7件、意見事項は50件であった。うち、総論に関する指摘事項は1件、意見事項は10件である。

一覧は下表のとおりであるが、具体的な内容や記載の根拠については該当する個別の項目の本文を参照されたい。

第3章 3 監査の結果及び意見（総論）

No.	区分	項目
総 1	意見	遊休資産の処分等に関する基本的な方針の明文化
総 2	意見	公共施設面積の削減目標と縮減進捗率
総 3	意見	関連所管課における連携体制の整備
総 4	意見	外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進
総 5	意見	売却価格の減額等の柔軟な対応
総 6	意見	未利用土地の処分等に係る効果的な広報
総 7	意見	用途廃止時期の周知徹底
総 8	指摘	神社等の境内地の取扱いの整理
総 9	意見	遊休資産等一覧の情報更新
総 10	意見	土地の地目変更
総 11	意見	固定資産台帳と財務書類の整合確認

第4章 監査の結果及び意見（未利用土地，低利用土地）

No.	案件 No.	区分	項目
1	未-1	意見	指定管理者との連携強化
2	未-1	意見	利活用の促進の必要性
3	未-2	意見	利活用の促進の必要性
4	未-3	意見	PFI 活用に対する慎重な対応
5	未-5	意見	指定管理者との連携強化
6	未-6	意見	遊休資産としての報告の遅延
7	未-6	意見	安全管理の対応
8	未-7	意見	利活用方針の再議論
9	未-8	意見	利活用の促進の必要性

No.	案件 No.	区分	項目
10	未-9	意見	利活用の促進の必要性
11	未-10	意見	取得価額の算定方法の確認
12	未-14	意見	所管課，財産区分の明確化
13	未-15	意見	継続的な利活用の検討
14	未-15	意見	使用貸借契約の対象となる物件の特定
15	未-26	意見	利活用の促進の必要性
16	未-27	意見	利活用の慎重な検討の必要性
17	未-28	意見	契約書の文言の訂正
18	未-29	意見	歩道に張り出した樹木の伐採
19	未-30	意見	土地の管理
20	未-30	意見	遊休資産としての報告及び利活用方針の決定
21	未-31	意見	利活用の促進の必要性
22	未-32	意見	利活用方針の決定
23	未-33	意見	賃貸借契約の対象となる物件の特定
24	未-34	意見	財産区分の誤り
25	未-35	意見	土地に関する情報の整理及び把握
26	未-36	指摘	訓練用タワーの安全管理
27	未-36	意見	利活用の促進の必要性
28	低-1	意見	利活用の早期検討の必要性
29	低-2	意見	売払いに関する検討の必要性
30	低-5	指摘	現況及び売払いの可否の整理
31	低-5	意見	賃貸借契約の対象となる物件の特定
32	低-8	意見	売払いの希望調査の継続
33	低-8	意見	賃貸借契約の対象となる物件の特定

No.	案件 No.	区分	項目
34	低-8	指摘	公有財産規則に基づく普通財産の貸付けの徹底
35	低-9	意見	使用貸借契約の対象となる物件の特定
36	低-10	意見	売払いの希望調査の継続
37	低-10	意見	賃貸借契約の対象となる物件の特定
38	低-10	指摘	公有財産規則に基づく普通財産の貸付けの徹底
39	低-11	意見	本格的な利活用に向けた調査実施の明確化
40	低-14	意見	賃貸借契約の当事者の訂正
41	低-17	意見	民間法人への貸付時の条件
42	低-17	意見	賃貸借契約の対象となる物件の特定
43	低-17	指摘	連帯保証人となる者の資力及び信用の確認
44	低-19	指摘	普通財産を貸し付ける際の連帯保証人に関する手続の履践
45	低-20	意見	使用貸借契約の対象となる物件の特定
46	低-21	意見	使用貸借契約の対象となる物件の特定

3 監査の結果及び意見（総論）

「第2章 監査対象の概要」「第4章 監査の結果及び意見（未利用土地，低利用土地）」に基づき，全庁的に取り組むべきと考えられる項目を記載する。

（総1）【意見】遊休資産の処分等に関する基本的な方針の明文化

市は，「遊休資産」の定義を持ち，「公共施設マネジメント推進本部会」において処分等の方針決定を行っている。現在実施されている審査及び決定プロセスに関しては，財産政策課が毎年4月に全庁に発信する「遊休資産の状況調査」の照会時の依頼文書において，具体的なフロー図とともに示しているが，それ以外に明文化されているものはない。所管課担当者，専門部会担当者によって，優先する事項及び選択する手段等が異なってくる可能性があることから，例えば，市としての「遊休資産の処分等に対する基本的な方針」を策定し，手段等を明確化，明示化することによって，市としての判断の明確化，透明化につなげていくことが望まれる。

（総2）【意見】公共施設面積の削減目標と縮減進捗率

「2021 高知市公共施設マネジメント基本計画」において，35年間での公共施設の延床面積の目標削減率は，人口規模が同等の他自治体の保有量との比較や，将来必要となる費用等の財務面からの想定により32%とされている。実施計画である「高知市公共施設再配置計画（第1期）」に基づき，計画策定時点から10年間において，耐用年数を迎える施設を対象施設に定め，「維持」・「更新」・「機能移転」・「廃止」等の方針を決定しているが，目標削減率が他自治体と比較して高い値となっているため，第2期以降の計画の策定に当たっては，実現可能な削減目標を精査することが望まれる。また，全国的に公共施設延床面積縮減の進捗が遅れている状況にあり，市

において、短期間での公共施設延床面積の縮減率把握を行っていないことから、縮減進捗率のモニタリング強化も望まれる。

（総３）【意見】 関連所管課における連携体制の整備

個別の案件を視察した結果、具体的な処分等の方針が決まらないまま未利用の状態が継続している遊休の土地が散見された。その理由は、予算の確保ができなかったもの、処分における需要が低いもの、取得時と比較して経済情勢が変化し事業計画が頓挫したもの等、様々である。

現状、「公共施設マネジメント推進本部会」に諮られている市有財産の処分等の方針決定においては、財産政策課が所管課として情報収集、運営事務等を行っている。一方で、用途廃止され普通財産となった土地は、所管課で管理すべきものを除き、管財課に引き継がれるのが通常のプロセスとなっており、所管課と管財課が連携して具体的な処分等の検討、準備手続、実際の処分手続を行っている。適時適切な遊休資産の処分等の実施には、意思決定及び実務手続という観点から関連所管課の連携が必要不可欠であり、処分等のボトルネック解消に向けた取組について、今後さらに各所管課に対して積極的に助言・指導できる連携体制を構築することが望まれる。

（総４）【意見】 外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

長期間未利用のままとなっている土地の中には、具体的な処分等の計画を早期に策定することが容易でないと認められるものがあつた。そのため、長期間処分等が滞っている土地のうち、立地、面積、金額的に重要なものについて取りまとめ、土地の処分に関する専門的な知識を有した外部の者、例えば宅地建物取引士等の専門家によるアドバイスを依頼するといった活用手段を検討することが有用と考えられる。

なお、有効活用に向けての検討に当たっては、利活用アイディアの一般公募、他自治体でも実施されている「トライアル・サウンディング」「市有財産処分に係る媒介制度」等の積極的な利用を検討することが望まれる。

（総５）【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

土地の売払いが進まない理由の一つに金額的な調整が付かないということがある。オークションにおいて売払いの実績が少ない事実から、売払いの実現に対する有効な手段となっているとはいえない。そのため、一般競争入札等において入札者がいない場合、予定価格の見直し、再度の一般競争入札あるいは法令等の活用による随意契約の実施等、柔軟な売払方法の採用の検討を行うことが望まれる。

なお、予定価格の見直しに当たっては、減額率の設定及び減額のタイミングが難しく、また、減額が恒常的になることによって１度目の入札の落札率が低下し、結果的に過度な財務収入の減少につながる可能性もある。一方で、遊休資産の滞留の防止の観点も重要であることから、対象土地の価値、面積、需要等を勘案して予定価格を適宜調整することが肝要となる。調整に当たっては、入札実施回数、滞留期間、評価額の変動率等に対して、一定の指標を設け、客観的に判断できる仕組みの策定を検討することが望まれる。

（総６）【意見】未利用土地の処分等に係る効果的な広報

現在、市は未利用の土地の情報に関する一般開示を行っていない。一方、売払い及び利活用の促進を目的として、ホームページ等に遊休となっている土地の情報を掲載している他自治体がある。市民及び民間会社に対する未利用の土地に関する周知度を向上させ、処分及び利活用をより促進するため、未利用の土地の詳細な情報を市のホームページで公開し、簡単に検

索・閲覧ができるようにすること，民間の不動産業者が運用しているウェブサイトに物件情報として掲載を依頼することといった情報公開の施策の実施が望まれる。

（総 7）【意見】用途廃止時期の周知徹底

所管課や案件ごとに用途廃止時期が異なっている点が散見された。財産区分としての「行政財産」「普通財産」は市の財務書類には開示されていないが，固定資産台帳において開示されている。固定資産台帳上，売却方針が決定しているもの，当初の利用目的から外れて未利用となっているもの等が，いかにも行政目的で使用されている財産かのように開示されていることは，実態と整合していない。また，所管課において用途を廃止している認識がないことに起因して，遊休資産としての報告が遅延することにつながる可能性もある。そのため，今一度「用途廃止」の時期の明確化及び適正な事務手続の周知徹底を行い，開示情報と実態の不整合につながらない運用がなされることが望まれる。

（総 8）【指摘】神社等の境内地の取扱いの整理

選定された個別案件において，神社等の敷地になっている土地があった。市有地となった経緯，神社等が建った経緯等を含めて実態を調査の上，政教分離の原則を踏まえ，該当する案件の処理（売却，有償貸付け等）を慎重に検討すべきである。

なお，同指摘は平成 21 年度高知市包括外部監査報告書においても言及されているが，その際に挙げられている対象のほか，本監査において新たに発見されたものもある。そのため，今一度網羅的に対象を把握し，適切な対応を実施すべきである。

(総 9) 【意見】 遊休資産等一覧の情報更新

当初、市の作成している「遊休資産等一覧」に記載されていた項目は、「住所」「所在名称」「登記地目」「合計面積」「価格」「価格備考」「利用状況」「利用備考」「財産分類」「建ぺい」「所管課」「都計区」「用途地域」であった。

本監査における調査では、「取得価額」「評価額」「現況地目」「現況面積」に基づき、遊休となった経緯、今後の利活用方針の確認を行った。本来であれば、このような情報が集積され、定期的に遊休資産の棚卸、再検討要否の確認等が行われるべきである。

本監査における調査結果を受けて、財産政策課では、既に「遊休資産等一覧」と調査結果の情報を紐付け、各項目を追加及び更新している。今後、継続的に同項目に関する更新を行い、再検討すべき案件の定期的な確認等を実施する体制の構築が望まれる。

(総 10) 【意見】 土地の地目変更

本監査の調査において、登記地目と現況地目が一致していない土地が散見された。不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 37 条第 1 項によれば、「地目又は地積については変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記をしなければならない。」旨が規定されており、市有地においても同規定は適用される。法令遵守の観点からは、不動産登記法の規定に従い、適宜現況地目に変更することが望ましい。

(総 11) 【意見】 固定資産台帳と財務書類の整合確認

令和 4 年度の「固定資産台帳」の事業用土地の簿価合計と「令和 4 年度高知市財務書類」の「別紙 1 一般会計等貸借対照表の内容に関する明細」

の「資産項目の明細」「①有形固定資産の明細」における事業用資産の土地金額が一致しなかった。理由について確認したところ、「令和４年度高知市財務書類」の別紙１が令和３年度のものとなっていたことが判明した。

「固定資産台帳」の作成を行う所管課と「高知市財務書類」の作成を行う所管課が異なることから、「高知市財務書類」の最終的な公開のプロセスにおいて誤って前年度の情報のまま公表をしてしまったとのことであった。

本監査期間中の所管課に対する確認後、速やかに修正が行われ、既に適切な別紙に差し替えられている。関連所管課間において十分に連携確認がされていたとしても、結果として公表誤りが生じてしまっているため、最終公表物の確認方法について見直しを行うことが望ましい。

第4章 監査の結果及び意見（未利用土地，低利用土地）

「第2章 監査の対象の概要 7 監査対象とした個別案件の抽出方法及び抽出結果」において抽出した個別案件は，次のとおりである。

未利用土地

No.	資産 No.	所管課	資産名称	取得価額（円）
未-1	1909, 1910	住宅政策課	朝倉曙町西市営住宅	134,937,017
未-2	2011, 2027, 2035, 2041, 2043, 2046	住宅政策課	東石立町市営住宅	54,269,884
未-3	2067, 2068	住宅政策課	六泉寺町市営住宅	697,169,096
未-4	2158	住宅政策課	長浜吉田市営住宅	30,430,431
未-5	2166	住宅政策課	長浜山根市営住宅	15,089,845
未-6	4779	みどり課	曙公園	3,618,383
未-7	5513	保育幼稚園課	種崎西保育園	15,284,434
未-8	5575	保育幼稚園課	潮見台団地保育所用地	87,977,619
未-9	7146	斎場	斎場建設関連地元対策 用地	21,849,310
未-10	7275, 7277	市街地整備課	下島土地地区画整理事業・ 住宅市街地総合整備事 業	53,011,027
未-11	7400	市街地整備課	中須賀土地地区画整理事 業・住宅市街地総合整備 事業	39,532,488
未-12	7464, 7465	産業政策課	（仮称）高知布師田団地	849,343,189

No.	資産 No.	所管課	資産名称	取得価額（円）
未-13	61295	管財課	下知地区普通財産	52,524,851
未-14	61367	管財課	浦戸地区普通財産（宅地）	10,151,232
未-15	61392	農林水産課	高知県広域食肉センター用地	16,226,563
未-16	61473,61475	産業政策課	高知中央産業団地	11,180,660
未-17	61498,61499	住宅政策課	旧新本町引揚者住宅跡地	53,209,703
未-18	61586	地域コミュニティ推進課	観月坂団地集会所	47,530,675
未-19	61591	地域コミュニティ推進課	長浜蒔絵台集会所	25,696,815
未-20	61593	地域コミュニティ推進課	もみじの公民館	24,257,200
未-21	61607	地域コミュニティ推進課	春野南ヶ丘東集会所	22,476,100
未-22	61608	地域コミュニティ推進課	春野南ヶ丘西集会所	38,011,548
未-23	61612	地域コミュニティ推進課	青柳町末広集会所	24,095,260
未-24	61621	地域コミュニティ推進課	和泉町集会所用地	22,765,767
未-25	61625	地域コミュニティ推進課	一ツ橋町内会集会所用地	24,222,000

No.	資産 No.	所管課	資産名称	取得価額（円）
未-26	61713	保育幼稚園課	観月坂団地保育所用地	114,971,807
未-27	61732, 61733, 61734	保育幼稚園課	（旧）秦中央保育園	116,621,006
未-28	61796	地域コミュニティ推進課	南万々町内会集会所用地	24,380,439
未-29	61800	地域共生社会推進課	地域福祉活動用地	45,832,720
未-30	61909	管財課	朝倉地区普通財産（雑種地）	21,807,408
未-31	62009	管財課	処分予定財産（横浜）	21,017,599
未-32	62013	管財課	処分予定財産（萩町①）	29,861,153
未-33	62147	土佐山地域振興課	夢ファーム土佐山前法面	17,660,720
未-34	62685	管財課	春野甲殿地区普通財産	14,851,356
未-35	62833, 62834, 62840	管財課	春野仁ノ地区普通財産	330,070,416
未-36	63166	消防局総務課	旧高知市南消防署	164,271,205
未-37	63167	消防局総務課	旧高知市北消防署出張所	116,021,422

低利用土地

No.	資産 No.	所管課	資産名称	取得価額（円）
低-1	3709, 3710	スポーツ振興課	高知市春野弘岡中福利厚生プール	20,539,611
低-2	5693	人権同和・男女共同参画課	長浜第二大型作業所	30,204,229
低-3	7437	地域コミュニティ推進課	市民活動支援材料置場	22,263,260
低-4	61335	管財課	朝倉地区普通財産（宅地）	89,230,680
低-5	61441	管財課	貸付地（交番①）	23,023,000
低-6	61448, 61450	管財課	貸付地（保育園隣地）	85,086,811
低-7	61449	管財課	貸付地（蒔絵台）	20,623,074
低-8	61457	管財課	貸付地（駐車場①）	46,203,580
低-9	61458	管財課	貸付地（交番②）	83,499,528
低-10	61468	管財課	貸付地（駐車場②）	18,775,800
低-11	61817, 61818	商業振興・外商支援課	貸付予定地（西敷地）	402,301,014
低-12	61874	管財課	旧春野町土地開発公社代替地①	222,406
低-13	61881	管財課	旧春野町土地開発公社代替地②	206,758
低-14	61921	管財課	初月地区普通財産	27,347,755
低-15	61999	管財課	処分予定財産（消防署跡）	21,095,700

No.	資産 No.	所管課	資産名称	取得価額（円）
低-16	62010	管財課	処分予定財産（百石町）	94,090,332
低-17	62011	管財課	処分予定財産（萩町②）	80,918,872
低-18	62036	管財課	処分予定財産（土佐山）	32,633,306
低-19	63046, 63047	春野地域振興課	パーク堆肥貸付地	9,723,416
低-20	63164, 63165	管財課	旧高知市立御畳瀬小学校	232,623,164
低-21	63171, 63173, 63174, 63176	福祉管理課	旧誠和園	189,103,609

個別案件に関する監査の結果及び意見は、個別案件ごとに以下の構成で記載している。

未利用土地：未-連番 No.○，低利用土地：低-連番 No.○

- ・ 名称
- ・ 財産区分
- ・ 所管部局
- ・ 所管課
- ・ 当初利用目的
- ・ 所在地
- ・ 利用地積（㎡）
- ・ 取得日
- ・ 取得価額（円）
- ・ 評価額，再調達価額（円）
- ・ 低利用，未利用となった理由
- ・ 遊休資産としての報告状況

- ・ 現況
- ・ 利活用方針
- ・ 現地写真
- ・ 個別案件の現況概要
- ・ 監査の結果及び意見

なお、「3 監査の結果及び意見（総論）」において、記載した総論としての意見及び指摘のうち、以下の個別案件に特に関連が強い事項は、個別案件の「監査の結果及び意見」に併せて記載している。

1 未利用土地

未-1 No.1909,1910

名称	朝倉曙町西市営住宅
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市曙町一丁目 313-1
利用地積 (㎡)	1,822.21
取得日	昭和 30 年 5 月
取得価額 (円)	134,937,017
評価額, 再調達価額 (円)	121,529,222
低利用, 未利用となった理由	政策空家指定に伴い, 令和 5 年度に全ての入居者の移転が完了したため。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該市営住宅は、令和５年度に全ての入居者の退去が完了している。所管課としてはすぐに取り壊す想定だったが、予算がつかず建物が残存している状態である。火災保険契約の関係上、公営住宅としておく必要があるため、行政財産の区分のままとなっているが、建物の取壊し時に普通財産とする予定である。

売払いに向けて、令和７年度当初予算で解体工事費が予算措置される見込みであり、所管課では団地内市道の廃止協議や分筆等の準備を進めている。なお、当該地域は第一種中高層住居専用地域であるため、住居以外の用途には制限がある。

運営維持に当たっては、民間企業を指定管理者として市内の市営住宅全体で年間約３億円、５年の協定を締結しており、建物維持管理、入退去手続管理、家賃徴収管理を含め、管理業務全体を管理運営業務としている。指定管理者とは月１回の頻度で打合わせを実施している。

監査の結果及び意見

市営住宅の管理に関して、月１回の頻度で指定管理者との打合わせをしているとのことであるが、視察時には敷地内に違法駐車車両が見受けられた。高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する基本協定書及び高知市営住宅等指定管理業務内容説明書「Ⅲ業務の範囲及び内容」の「８ 一般管理業務」の「（７）業務実施上の留意点」ア（ア）eにおいて「放置自動車、不法投棄等の発見及び状況調査」は指定管理者の業務とされている。市の所有地であることを明示していない土地の場合には、第三者が公有財産であることを認識しないまま無断使用を継続する可能性もあり、第三者が占有を継続していた場合には同土地の時効取得（民法（明治２９年法律第８９号）第１６２条）を主張されるおそれもある。

予算や市内の市営住宅全体を管理している関係から指定管理者が細部まで管理が難しいという背景は一定理解できるが、周辺地域住民の治安、安全対策等の確保も重要である。

売払いの方向性は決まっており、経済性、有効性はあるものの、用途制限がある物件ということから、効率的な手続に難しさがあると考えられる。

1. 【意見】 指定管理者との連携強化

使用されなくなった市営住宅に関する安全管理の指針及び条例はないということであり、指定管理者と未利用の市営住宅に関する安全管理の確認項目のすり合わせを行い、具体的な安全性、管理効率性のある対応を検討することが望まれる。

また、基本協定書第 21 条に基づき、指定管理者に対し当該自動車が放置されていないか等の確認・調査報告を求め、必要に応じて本市としても実地調査又は必要な指示をすることが望まれる。

2. 【意見】 利活用の促進の必要性

土地評価額約 1.2 億円の土地が長年遊休状態となることは経済性、効率性の観点から避けるべきであり、利活用を積極的に進めることが望まれる。また、売払いが困難と判断された場合には、専門家の利用等も視野に入れて検討されたい。

(総 4) 【意見】 外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

未-2 No. 2011, 2027, 2035, 2041, 2043, 2046

名称	東石立町市営住宅
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市東石立町 82-2
利用地積 (㎡)	7,090.87
取得日	昭和 37 年 2 月
取得価額 (円)	54,269,884
評価額, 再調達価額 (円)	529,461,079
低利用, 未利用となった理由	市営住宅の建替えによる。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	有
現地写真	

現況概要

当該土地には市営住宅跡があり、既に建物を解体することが決定しており、令和6年度以降に建物解体工事着手を予定している。解体には約2.5億円を要する見込みとなっており、市の予算のみでは難しいことから、国費の要求をしている。

また、当該土地を災害公営住宅建設候補地として選定しているため、当面の管理・活用方法を公共施設マネジメント推進本部会に諮ったところ、庁内における活用意向はなく、民間による活用可能性を調査する方針となっている。従前の地域住民からの要望確認において、集会所を建てることは決定しており、それ以外の土地についての利活用方針は未定である。

火災保険契約の関係上、公営住宅としておく必要があることから、行政財産の区分のままとなっているが、建物取壊し直前に普通財産とする予定である。市全体の市営住宅の管理運営業務を行っている指定管理者が定期的な巡回及び管理（除草等）を行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、建物付近にはロープが設置され、建物及び私道に侵入されない措置がされていた。一方で、草が生い茂っており、定期的な建物周辺管理がされているようには見受けられなかった。

建物の取壊しは既に決定しているが、執行金額が大きく、今後の詳細な利活用の決定、実行までには時間を要することが想定されるため、効率的な実施の難易度は高いと考えられる。敷地面積も広く、土地の評価額は約5億円と大きいため、経済的な観点からは長期的に遊休の状態とならないよう適宜の調整が求められる。

1. 【意見】利活用の促進の必要性

民間による利活用の可能性について調査を実施する予定とのことであるため、取壊費用の予算確保、近隣住民への影響を鑑みつつ、経済合理性のある活用方法に向けた調査、検討の適時の実施が望まれる。

未-3 No. 2067, 2068

名称	六泉寺町市営住宅
財産区分	行政財産・公共用財産
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市六泉寺町 72-1
利用地積 (㎡)	8,460.79
取得日	昭和 44 年 3 月
取得価額 (円)	697,169,096
評価額, 再調達価額 (円)	616,901,581
低利用, 未利用となった理由	第二期高知市営住宅再編計画に基づく建替えを予定しており, 建替えに伴う住棟の集約・高層化を行うため, 余剰地が発生する見込みである。
遊休資産としての報告状況	有
現況	市営住宅として現時点でも使用されている。
利活用の方針	有
現地写真	

現況概要

当該市営住宅は、第二期高知市営住宅再編計画に基づく建替えを予定しており、住民説明については令和7年度以降に開始し、順次他団地への住替え等の実施を予定している。建替計画については現在策定段階であり、令和7年度以降の予算取りを見込んでいる。市営住宅の建替事業により余剰地が発生することが見込まれており、公共施設マネジメント推進本部会にも報告されていることから、本監査における未利用地となる可能性として、個別案件の選定対象としている。

余剰地の利活用に関しては、市場調査により民間の活用意向を調査の上、利活用方針を定める方針となっている。余剰地の面積は未確定であるものの、新規の市営住宅の高層化により、現在の敷地面積の1/3程度は少なくとも余剰となる見込みとのことである。建替事業はPFI手法の導入も検討しており、その場合、余剰地活用もPFI附帯事業として事業者提案を募り、最終的な事業者選定を行うことも検討している。

監査の結果及び意見

本監査における調査に対する回答では「回答なし」となっていたが、遊休資産としての報告がされており、取得価額が高額であること、隣接地に未利用土地があることから「未利用」の区分で個別案件に選定した。

現地の市営住宅には、まだ住民も多数居住しており、余剰地の該当部分は外観的に把握することはできなかった。市営住宅の敷地範囲はかなり広く、建替計画が住民の退去を含め大型かつ長期のプロジェクトになることは明確である。

現在は市営住宅として機能しており有効性がある。他の市営住宅と同様に、今後の利活用に向けた取組の効率的な実施が重要な課題と考えられる。

また、過去に県と共同で PFI 手法を行った実績はあるものの、住宅分野の PFI 実績はない。PFI 手法は直営と比較して、公共部門の予算負担を軽減でき、民間企業の技術やノウハウを活用できるといった点で自治体の活動でも注目されているが、一方で見込まれたコスト削減が結果として実現されず、曖昧な PFI 契約に起因する官民の対立が発生する可能性もある。また、長期契約であるがゆえに柔軟性を欠くといったデメリットもある。

1. 【意見】 PFI 活用に対する慎重な対応

PFI 手法による実施を一つの方針として検討していることに違和感はないものの、実績が少なく、長期大型プロジェクトであることから、民間企業からの提案の実現可能性を慎重に検討するとともに、不測の事態があった場合に対応できるような確認体制で進められたい。また、余剰地の利活用にあたっては、市営住宅の住民及び近隣住民への配慮はもちろんのこと、市の土地として経済性の観点にも着目されることが望ましい。

未-4 No.2158

名称	長浜吉田市営住宅
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市長浜 84
利用地積（㎡）	1,454.54
取得日	昭和 38 年 8 月
取得価額（円）	30,430,431
評価額，再調達価額（円）	26,491,537
低利用，未利用となった理由	市営住宅の用途廃止によるもの。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市営住宅の跡地であり、令和元年度に売払方針が決定し、令和５年度に建物の解体が全て完了している。売却方針決定から４年の年月が経過しているが、入居者の転居後、順次の解体となっていたため時間を要したとのことである。

利活用に当たって、既に土地の一部をごみステーション、防災倉庫置場等として地元利用することが決定している。また、土地の境界確定及び分筆等の作業を進めており、令和７年度以降の公売前に用途廃止予定であるが、管財課への所管換えは行わない予定である。近年の運用方針として、売払いの準備及び初回の売払手続実施までは従来の所管課で実施した上で、初回での売払いが実現しなかった土地に関して、管財課へ所管換えを行う流れとなっている。売却準備に関する外注先選定は、原則として入札で行われている。

監査の結果及び意見

現状、売払いの方針は固まっており、準備も進んでいることから、経済性はあると考えられ、市営住宅の住民転居という特性上、効率性に関しても合理的な範ちゅうと考えられる。

また、当該土地は遊休資産としての報告がされているものの、行政財産として登録されている。既に行政目的の用途は廃止され、建物の取壊しも完了、売払手続を進めている段階であり、普通財産に該当すると考えられる。公売前に普通財産への変更を予定しているとのことであるが、実情とのずれがあるものと考えられる。

（総 ７）【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-5 No.2166

名称	長浜山根市営住宅
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市長浜 4944-1
利用地積（㎡）	1,033.92
取得日	昭和 40 年 11 月
取得価額（円）	15,089,845
評価額，再調達価額（円）	26,160,243
低利用，未利用となった理由	政策空家指定に伴い，令和 5 年度末に入居者の移転が完了したため。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は市営住宅の跡地であり、令和５年度末で入居者の転居が完了し、既に１棟解体済みである。未解体部分の建物については令和６年度中の解体を予定している。防災目的の利用をしたい等、既に近隣住民の要望が挙がっているが、解体完了後に再度要望調査を実施の上、令和７年度以降に近隣住民の利用部分を確定させ、境界確定及び分筆等の売払準備を進める予定である。

巡視及び管理（除草等）は民間企業の指定管理者が管理運営業務を実施しており、必要に応じて侵入防止措置等を講じている。

未解体建物にかけている保険契約の関係上、公営住宅としており、財産区分は行政財産のまま管理されている。建物解体時に用途廃止として、普通財産への区分変更を見込んでいる。

監査の結果及び意見

他の市営住宅跡地と同様、売払方針は固まっており、経済性はあると考えられる。また、取壊しの時期も決まっており、効率性に対する懸念もない。

未解体部分の建物については、視察したところ、築年数が古く、老朽化がみられるため、倒壊リスクがあるように思われたが、侵入防止ロープ等は設置されていなかった。

1. 【意見】指定管理者との連携強化

使用されなくなった市営住宅に関する安全管理の指針及び条例はないということであり、指定管理者と未利用の市営住宅に関する安全管理の確認項目のすり合わせを行い、具体的な安全性、管理効率性のある対応を検討することが望まれる。

未-6 No. 4779

名称	曙公園
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	みどり課
当初利用目的	公園
所在地	高知市朝倉丙 340-6
利用地積（㎡）	558
取得日	平成 23 年 1 月 17 日
取得価額（円）	3,618,383
評価額，再調達価額（円）	35,033,472
低利用，未利用となった理由	令和元年 5 月の都市計画決定廃止のため
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、都市計画のために取得された土地であり、その目的のため保有されていたが、令和元年5月に当該計画廃止が決定したことから当初想定されていた目的での利用がされなくなった。名称は公園となっているが、公園設備はなく、草木が生い茂っている状態である。隣接地との境界付近を定期的に除草しているものの、予算の関係から用地全体の除草や樹木の剪定等の定期的な実施が困難な状況である。

令和6年4月の財産政策課の調査において遊休資産としての報告をしており、それ以前の報告はされていない。令和6年10月に公共施設マネジメント推進本部会により売払いの方針が示され、境界確定測量を実施している。今後は不動産鑑定評価を依頼し、令和7年度の売払いを予定している。

財産区分は行政財産として登録されているが、全庁的に有効活用の要望調査を実施した上で、要望がない場合には、普通財産へ区分変更することを見込んでいる。

監査の結果及び意見

現地視察の結果、対象土地には足を踏み入れることができないほど草が生い茂っており、特段の設備等は見受けられなかった。隣接地への草木の侵入はないものの、視界を遮るほどの状況にあった。

当該土地は、取得価額は大きくないが、評価額が取得価額の約10倍と算定されている。算定は路線価ベースとなっており、土地自体は道路に面していないことから、過大な金額になっている可能性が高い。既に売払方針となっていることから、今後、正確な時価算定が実施され、解消されるものと考えられる。売払方針が決定しているため、経済性の観点からは懸念はないと考えられる。

財産区分は普通財産に該当すると考えられる。

1. 【意見】遊休資産としての報告の遅延

令和6年4月以前の遊休資産としての報告は実施されておらず、背景は不明である。都市計画廃止決定から5年経過しており、その期間は放置されていた可能性があり、効率的な運用がされていなかったと考えられる。遊休資産としての報告を適時に行うことは遊休資産の効率的な利活用を検討する上で重要な前提であることから、遊休資産としての報告が遅延しないよう、所管課内における周知徹底と報告体制の構築が望まれる。

2. 【意見】安全管理の対応

所管課において、未利用資産の安全管理及び整備の指針は存在していない。現地の状況として、治安上の懸念は多くないものの、駐車場が隣接していることから、駐車場の所有者及び利用者の事故、悪影響につながる可能性もある。周辺地域住民の安全対策等の観点と効率性を鑑みて、状況に応じた最低限の管理基準を設ける等の管理方法について所管課内において協議されることを検討されたい。

(総7) 【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-7 No. 5513

名称	種崎西保育園
財産区分	行政資産
所管部局	こども未来部
所管課	保育幼稚園課
当初利用目的	公立保育園としての利用
所在地	高知市種崎 699-11
利用地積（㎡）	706.37
取得日	昭和 24 年 9 月
取得価額（円）	15,284,434
評価額，再調達価額（円）	13,986,126
低利用，未利用となった理由	平成 27 年の保育園閉園のため。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、保育園の跡地であり、建物も残っている。平成 27 年 3 月まで保育園として運営を行っていたものの、園児数減少、旧耐震建物であること、立地の悪さ等から閉園となった。

平成 30 年に実施された公共施設マネジメント推進本部会において、倉庫活用や売払いも含めた活用方法を検討したものの、倉庫としては立地の都合上、地震及び津波による収容物品の紛失・破損のおそれがあることから実現はしていない。

また、閉園後から解体に向けて、取壊費用として約 3,000 万円ないし 4,000 万円の予算要求を行っているが予算がつかない状況である。旧耐震建物の取壊しが行われない限り、所管課としては利活用に対する手が付けられない状況にある。

現地管理は、近隣住民から草刈りの要望の都度、市職員がフェンスから出た草を刈っている。また、建物には機械警備を入れており、維持費用は年間数十万円程度となっている。

監査の結果及び意見

現地視察の結果、建物自体の老朽化はそこまで進んでいないものの、裏手の草木が外部まで至っている状況にあった。閉園から約 10 年が経過しようとしているが、現在まで予算がつかず、実質的に放置状態となっている案件であり、経済性、効率性の観点に懸念がある。浸水危険地域であることから売払方針とすることの合理性に疑問もあるが、維持費用が毎年発生し、旧耐震であることも考慮すると、取壊しの延期には総合的な財政負担及びリスクがあるといえる。

また、財産区分も行政財産のままとなっており、この点においても実情と整合していない。

1. 【意見】利活用方針の再議論

公共施設マネジメント推進本部会では基本的に過去に判断されているものは再度扱われない運用となっているが，本案件のような実質的な放置案件について，定期的に見直し，再議論を図ることを検討されたい。

（総 7）【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-8 No. 5575

名称	潮見台団地保育所用地
財産区分	行政財産
所管部局	こども未来部
所管課	保育幼稚園課
当初利用目的	保育所用地
所在地	高知市潮見台二丁目 1401
利用地積 (㎡)	1,878.86
取得日	平成元年 3 月 26 日
取得価額 (円)	87,977,619
評価額, 再調達価額 (円)	87,472,206
低利用, 未利用となった理由	団地開発者から寄附を受けた土地。近隣の公立園の増改築に伴い需要がなくなった。
遊休資産としての報告状況	有
現況	住民が自由に使用できる扱いとなっている。
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、団地内に位置しており、団地開発者から保育所用地として寄附されたことで取得している。団地内にある比較的広くまとまった土地であり、敷地内の隅に公民館がある。用地の一部は平成 19 年に普通財産へ区分変更の上、潮見台自治会に貸借している。跡地等利用計画委員会で中期的に対応する方針としており、民間活用案を募ることとしたものの、その後の進展はない。草刈り等の用地管理は民間団体に有償で委託している。

なお、高知市南海トラフ地震応急期機能配置計画における応急仮設住宅建設用地に登録されているが、当該登録が利活用においてボトルネックとなることはない。

財産区分は公園や広場に準じて行政財産としているが、公園設備もなく、取扱いが不透明である。所管課の保有する別に遊休となっている保育所用地は普通財産として区分されていることから、所管課内の取扱いが統一されていない。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、団地内の広場として管理がされているように見受けられた。評価額は約 8,700 万円であり、周辺は団地のため住民も多い。団地開発当時に保育所用途として寄附を受けたため、所管課としては売払いができないものとの認識をしているが、本監査において開示された同意書、協定書及び覚書において、売却制限が読み取れる箇所は見当たらなかった。

また、平成 21 年度高知市包括外部監査結果報告書において、当該土地に関して「今後の人口の増減などを勘案し、早急に保育園建設計画を洗い直すなど行い、その結果によって土地の有効利用を図るため新たな土地利用

計画を策定する必要がある」と記載されているが、当該対応は見受けられない。

財産区分に関しては、取扱いを明確にし、所管課内の処理を統一すべきである。

1. 【意見】利活用の促進の必要性

過去の包括外部監査でも当該土地の処理について触れられており、かつ、その後も運用変更はなく広場のままとし、遊休状態としていることは経済性、有効性の観点から疑義がある。当時の団地開発者への確認、現在の土地の利用状況の調査等を実施の上、利活用に向けて公共施設マネジメント推進本部会で再協議することが望ましい。

(総7) 【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-9 No.7146

名称	斎場建設関連地元対策用地
財産区分	行政財産
所管部局	市民協働部
所管課	斎場
当初利用目的	ゲートボール場
所在地	高知市幸崎 92-18
利用地積（㎡）	532.91
取得日	平成2年3月
取得価額（円）	21,849,310
評価額，再調達価額（円）	9,403,106
低利用，未利用となった理由	ゲートボール場としての利用がない。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、斎場の建設時に取得したものである。当時、斎場建設予定地の隣接地所有者がペット霊園の建設を計画しており、ペット霊園建設に反対していた地元住民からペット霊園を止めさせるか斎場建設を止めるかの二者択一を迫られたことから、市がペット霊園予定地を買い上げることで、斎場の建設となった経緯がある。

土地までには私道を通る必要があり、取得後も未整備のまま現在に至っており、利活用に関しても未検討の状態である。当初利用目的はゲートボール場とされているが、実際に整備、利用された事実はない。公共のゲートボール場として行政財産に登録されたままとなっている。

取得の経緯及び立地の状況から前所有者以外への売払いは困難であり、前所有者に買戻しを打診したところ、土地価格が高いことから買戻しの意思がないとの結果になっている。

監査の結果及び意見

私道がある都合上、現地視察は遠方からの確認にとどめざるを得なかった。遠方からはフェンスで囲まれていることしか確認できなかったが、ヒアリングで所管課から示された現場写真からは、定期的な利用がされていないことが見受けられた。

経済性、有効性がない状況ではあるが、取得経緯、立地、現在の状況から、取扱いが難しい案件であることも事実である。しかしながら、評価額は小さくなく、貴重な市の財産であるため、利活用方針の先延ばしをしてよい理由にはならない。

また、行政目的の用途は取得時からないに等しく、行政財産となっているのは実情と整合していない。

1. 【意見】利活用の促進の必要性

当該土地までは私道を通らなければならない都合上，現実的な買い手は隣接する民間会社に限定されるように考えられる。売払いが結果的には有効ではあるため，売払価額の引き下げの検討，換地やその他斎場関係での利活用等の可能性を再検討されたい。

（総５）【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

（総７）【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-10 No.7275, 7277

名称	下島土地区画整理事業・住宅市街地総合整備事業
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	市街地整備課
当初利用目的	土地区画整理事業用地
所在地	7275：高知市下島町 234/7277：高知市下島町 247
利用地積（㎡）	7275：61.85 / 7277：35.51
取得日	7275：平成 28 年 2 月，平成 27 年 10 月 7277：平成 27 年 12 月，平成 28 年 1 月 （換地処分：令和 3 年 2 月）
取得価額（円）	7275：25,718,703 / 7277：27,292,324
評価額，再調達価額（円）	データなし
低利用，未利用となった理由	西地区内にある製紙工場との事前調整が調わず土地区画整理事業の事業化目途が立っていないため。
遊休資産としての報告状況	無
現況	未利用
利活用の方針	土地区画整理事業の減歩緩和対策用地等に使用
現地写真	7275  7277 

現況概要

当該土地は、土地区画整理事業に関するもので、令和３年に保有していた土地との換地により取得されたものである。対応する従前地は一般宅地の減歩緩和対策用地等として以前に取得していたものである。

土地区画整理事業における換地がされたことから、当初の目的は果たしており、現時点で何かしらの利用はされていない状況にある。しかしながら、旭駅周辺地区整備方針として、隣接する西地区の土地区画整理事業も検討されており、西地区事業での減歩緩和対策用地等としての再度の活用を想定しているため、売払いや別途の利活用は考えられていない。財政区分も行政財産となっている。

No.7275 の土地に関しては、取得価額 25,718,703 円に従前地 3 筆の取得価額に加え、建物等移転補償費を含めている。従前地 3 筆の土地のみ取得価額は 15,958,332 円である。土地の取得価額に関しては建物等移転補償費を含めた金額での計上を行っている。

監査の結果及び意見

現地視察時には、土地は整地され、ビニールシートで覆われており、適切に管理された状態となっていた。今後は土地区画整理事業での使用という方針も固まっており、現時点における経済性、有効性に問題はないものと考えられる。遊休資産としての報告はされておらず、本監査における調査に対して「未利用」との回答をされているが、事業での継続利用方針が明確に決まっており特段の問題はない。効率性の観点からは、土地区画整理事業自体の進捗に依存してしまい、土地区画整理事業の特性上、利活用に至るまでに時間を要する点もやむを得ないと考えられる。

1. 【意見】 取得価額の算定方法の確認

換地の取得価額には、当初取得の土地の価額に加えて、建物等移転補償費を含めて計上している。本案件のヒアリング時に土地を所有している所管課において、取扱いに対する疑問が生じていたため、他案件における建物等移転補償費の発生状況を確認の上、処理が整合しているかについて、固定資産の取得価額計上を行う所管課を交えて再度確認をすることを検討されたい。

未-11 No. 7400

名 称	中須賀土地区画整理事業・住宅市街地総合整備事業
財産区分	行政財産
所管部局	都市建設部
所管課	市街地整備課
当初利用目的	小宅地対策・減歩緩和用地
所在地	高知市中須賀町 61-3
利用地積（㎡）	140.89
取得日	平成 30 年 5 月 8 日
取得価額（円）	39,532,488
評価額，再調達価額（円）	データなし
低利用，未利用となった理由	街区の調整地として仮換地指定した余剰地
遊休資産としての報告状況	無
現況	更地（令和 6 年 7 月 1 日使用収益開始済）
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、土地区画整理事業における減歩緩和対策用地等として取得したものである。街区の調整地として仮換地していたが、街路整備等が完了し、現在は余剰土地となっているため、未利用の状況にあり、売払いの方針となっている。

令和５年度に初回の公売にかけられたが入札がなく、令和６年度も再度の公売手続を進めている。令和５年度の公売を実施するに当たって、用途廃止をしており、普通財産への財産区分変更を依頼済みであるが、システムへの反映が未了のため、行政財産となっている。

監査の結果及び意見

視察したが、土地区画整理事業の一環であり、一帯が住宅等の工事現場となっていた。目視での対象土地部分の把握は困難であるが、一帯が更地であることから、管理等の観点の考慮は不要と考えられる。

換地の用途が終わった後、速やかに売払いの手続となっており、経済性、効率性、有効性に関して懸念はない。遊休資産としての報告はされておらず、本監査における調査に対して「未利用」との回答を受けているが、売払方針が明確であることから、この点にも違和感はない。

換地の特性上、価値の高い土地が残ることは少なく、本案件も例にもれず、隅切りの三角部分となっており、一般的な土地の売払いとは異なる条件にある。そのため、売払いに当たっての柔軟な対応が肝要と考えられる。

（総５）【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

（総７）【意見】用途廃止時期の周知徹底

未-12 No. 7464, 7465

名称	(仮称) 高知布師田団地
財産区分	行政財産
所管部局	商工観光部
所管課	産業政策課
当初利用目的	分譲地・水路・公園
所在地	高知市布師田 3936-56
利用地積 (㎡)	61,780.07
取得日	令和2年3月27日
取得価額 (円)	849,343,189
評価額, 再調達価額 (円)	データなし
低利用, 未利用となった理由	分譲地として売払い予定のため
遊休資産としての報告状況	無
現況	分譲により売払い済み
利活用の方針	有
現地写真	

現況概要

当該土地は、市が県と共同して津波による浸水リスクがなく、流通上の都合もつく立地に産業団地を開発するため、山一帯を一括取得したものである。令和２年に開発を開始しており、本監査の対象期間である令和６年３月時点では、売払いが未了の区画が存在していたが、同年８月までには全ての区画に関して契約締結されており、未利用の区画はない。

分譲価格は、鑑定評価等を参考にして決定されており、審査を通じて分譲先の企業の選定及び決定がされている。

監査の結果及び意見

当初の開発計画に基づいた団地開発及び全ての区画の分譲完了がされており、経済性、効率性、有効性の観点から懸念はない。

未-13 No. 61295

名 称	下知地区普通財産
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市宝永町 228
利用地積（㎡）	509.09
取得日	昭和 23 年 3 月
取得価額（円）	52,524,851
評価額，再調達価額（円）	45,758,027
低利用，未利用となった理由	不明
遊休資産としての報告状況	無
現況	神社敷地として利用されている。
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地に関して、取得経緯は不明、現状は神社敷地となっている。令和6年夏頃に当該土地の管理に関する地元要望があり、現在、所管課が神社関係者と連絡を取り合い対応しているところである。神社関係者との土地貸付契約は締結していない。

監査の結果及び意見

市内の中心に立地しており、視察の際にも定期的に管理がされているように見受けられた。評価額もそれなりに大きい財産であるにもかかわらず、土地取得や神社が建っている経緯等が把握されていない状況となっている。経済性、有効性といった観点以前の問題であり、また、政教分離の観点からも取扱いに慎重な対応を要すると考えられる。遊休資産としての報告もされておらず、潜在的な遊休資産となっていた。

なお、所管課は、上述の要望対応と並行して経緯等の確認を開始している。

（総8）【指摘】神社等の境内地の取扱いの整理

未-14 No. 61367

名称	浦戸地区普通財産（宅地）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市浦戸 783-1
利用地積（㎡）	1,568
取得日	平成 28 年 3 月
取得価額（円）	10,151,232
評価額，再調達価額（円）	9,506,784
低利用，未利用となった理由	無
遊休資産としての報告状況	無
現況	天守閣跡地
利活用の方針	無
現地写真	 

現況概要

当該土地に関して、取得の経過は不明、史跡である浦戸城の天守跡の敷地となっている。所管課は、市の観光企画課、民権文化財課とも協議した経緯があるが、整備、利活用等に対して具体的な検討が進まず、両課への所管換えも行われていない。

現地整備に関して、敷地内の木の剪定の話も挙げられているが、城跡であるとともに鳥居と社も設置されており、関係課間で整備に対する意見が分かれている状況もある。

監査の結果及び意見

現地の視察をしたところ、最低限の管理がされているにとどまっており、通路は狭く、頻繁な手入れがされてないように見受けられた。隣接する観光地である「高知県立坂本龍馬記念館」の来館者がすぐに立ち寄れる好立地となっているものの、史跡の入口から管理されていないことがうかがえるほどの状況である。

当該土地は、史跡であるため、経済性の観点は薄いと考えられるが、貴重な史跡の取得経緯、管理状況、整理方針のいずれもが不明瞭な状況であることは市の基本的な財産管理、有効性の観点から適切ではないと考えられる。遊休資産としての報告もされていないが、高知市桂浜公園（都市公園区域）の範囲内に位置していることもあり、当該土地単体として報告することには一定の違和感もある。しかしながら、実質的には潜在的な未利用土地といえる。

また、現況地目が「境内地」となっており、鳥居もあることから、政教分離の論点も包含されているため、慎重な対応を要する。

1. 【意見】 所管課，財産区分の明確化

現在，普通財産となっているが，浦戸城天守閣跡地として看板も整備されており，また，史跡であれば行政財産とも捉えられる。

近年は地元住民の連絡窓口として民権文化財課や観光企画課が対応しており，史跡であり観光資源でもあること等から，所管課の変更を検討されたい。

(総8) 【指摘】 神社等の境内地の取扱いの整理

未-15 No. 61392

名称	高知県広域食肉センター用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	農林水産部
所管課	農林水産課
当初利用目的	高知県広域食肉センター用地
所在地	高知市海老ノ丸 1322
利用地積（㎡）	2,506
取得日	昭和 53 年
取得価額（円）	16,226,563
評価額，再調達価額（円）	15,193,878
低利用，未利用となった理由	高知県広域食肉センター用地として取得していたが，同センターが令和 5 年度に除却されたことから現状では利用されていない。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、当初、「高知県広域食肉センター」の用地として取得していたものである。同センターの建物は、令和5年度をもって除却されたため、当該土地に関しても、現状では未利用となっている。

令和5年9月まで、解体主体である高知県広域食肉センター事務組合に対して、工事車両駐車用途等として使用貸借していたが、解体完了以降は遊休状態となっている。

令和2年度に遊休資産としての報告を行っており、未利用となった後、給食センター等の施設整備先や道路補修事務所用地として検討されたことがあったが、近隣施設との調整が難航し、活用の実現には至らなかった。

現時点で庁内の活用要望を確認しているが、利活用案はない状態である。

監査の結果及び意見

視察したところ、「高知県広域食肉センター」の跡地には、新しい食肉センターが建設されており、十分な駐車場敷地等が確保されているため、対象土地の使用は不要のように見受けられた。対象土地自体は整地されており、敷地面積が2,500 m²あることから、一時的な資材置き場、駐車場等の使用は十分可能に思われる。しかしながら、食肉センターに隣接している都合上、使用時の音が動物へ悪影響を及ぼす可能性等が制約として存在している。その点を加味した利活用の難易度は高いと考えられる。

1. 【意見】継続的な利活用の検討

上述の制約を踏まえた上でも、約2,500 m²と広大な土地を1年以上遊休状態とすべきではなく、貴重な市有財産の活用のため、新食肉センターとの協議、庁内要望調査、売払いの需要確認等を継続的に行うことを検討されたい。

2. 【意見】 使用貸借契約の対象となる物件の特定

令和5年4月1日から同年8月31日まで貸付けがなされていたところ、土地使用貸借契約書第1条（貸付物件）によれば、本市が貸し付ける土地の「所在」欄において「高知市海老ノ丸1391-1の一部」などと記載されている。このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでなく、貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

未-16 No. 61473, 61475

名 称	高知中央産業団地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	商工観光部
所管課	産業政策課
当初利用目的	残存緑地
所在地	高知市一宮 2824-2
利用地積（㎡）	2,730.69
取得日	平成 28 年 2 月
取得価額（円）	11,180,660
評価額，再調達価額（円）	40,959
低利用，未利用となった理由	事業用地として買収を行ったが，整備計画区域外となった残存緑地である。
遊休資産としての報告状況	無
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、産業団地の用地を一筆買収した際の一部である。産業団地の実施計画を策定した段階で、整備計画区域外となっていた緑地であり、積極的に活用できる用地ではないが、一筆買収である都合上、取得せざるを得ないものであった。現状は当初の取得時のまま残存緑地となっている。

産業団地の分譲が完了した経緯もあり、令和7年度以降に庁内での利活用等の方向性を協議することを予定している。

監査の結果及び意見

現場は、山の斜面となっており、活用するための整地等にはそれなりの費用を要することが見込まれる状態にあった。取得の経緯が、一筆買収のためやむを得ないものであったことから、当該土地の価値は産業団地の用地と併せて評価することが妥当であると考えられる。また、評価額が大きいことから、経済性、有効性といった観点からの積極的な利活用の検討を推し進めるものではないと考えられる。

なお、遊休資産としての報告が本監査時におけるヒアリングではされていないが、令和7年度に協議を行うことが確認できている。

未-17 No. 61498, 61499

名称	旧新本町引揚者住宅跡地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	都市建設部
所管課	住宅政策課
当初利用目的	市営住宅
所在地	高知市新本町二丁目 33-29
利用地積（㎡）	455.03
取得日	昭和 24 年 8 月
取得価額（円）	53,209,703
評価額，再調達価額（円）	45,174,468
低利用，未利用となった理由	市営住宅の用途廃止による。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	令和 6 年度内に売払い開始予定
現地写真	

現況概要

当該土地は、市営住宅として取得したものである。市営住宅の用途廃止を行った後、平成 29 年度の公共施設マネジメント推進本部会において、庁内活用意向がないため、売払方針が決定している。土地の境界復元及び隣接地の大型工事の影響により、売払準備に時間を要していた経緯がある。また、令和 5 年度には売払準備が完了し、公売実施予定であったが、令和 6 年 1 月 1 日付の土地評価替えに伴って、急遽公売が令和 6 年度に先送りされた。

土地は更地の状態であり、市営住宅の指定管理者が管理運営業務を行っている。

監査の結果及び意見

市の中心部分の住宅地に位置し、近辺に主要駅、大型スーパー等もある利便性の高い土地である。視察時は土地に草が茂っていたが、安全性を害するほどの状況ではなかった。

売払いの方針であり、実現可能性もあり、公売準備が完了していることから、経済性、有効性等に問題ないと考えられる。

未-18 No. 61586

名称	観月坂団地集会所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市みづき三丁目 502
利用地積（㎡）	700.34
取得日	平成 7 年 9 月
取得価額（円）	47,530,675
評価額，再調達価額（円）	51,871,382
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、団地開発業者から集会所用地として高知市に寄附されたものである。平成 17 年度に集会所が自治会により建設されたため管財課から地域コミュニティ推進課に所管換えを行い、土地は公民館・集会所用地として自治会に無償貸付けを行っている。

自治会会長，地域防災会会長及び市の 3 者で賃貸借契約を締結しており，条件は 3 年契約の無償貸付けとなっている。

監査の結果及び意見

現地は一般的な集会所であり，整備管理がしっかりされており，頻繁に使用されていることを外観的にうかがうことができた。

貸付けに関しては，高知市財産条例第 4 条第 1 条第 1 項第 1 号の「国若しくは他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」に該当するものとして無償貸付けを行っている。

また，貸付期間については，高知市公有財産規則第 25 条で建物以外の普通財産の貸付上限は 5 年と定められているが，本件は 3 年である。

本監査の調査に対して，無償貸付けのため「未利用」として回答をしているが，市は遊休資産としての報告をしていない。集会所地として使用されており，実質的には遊休資産に該当せず，売却による経済性確保が適合するものでもない。規則にのっとりた運用がなされていることから特段の指摘及び意見事項はない。

未-19 No.61591

名 称	長浜蒔絵台集会所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市長浜蒔絵台二丁目 17
利用地積（㎡）	446
取得日	平成 13 年 4 月
取得価額（円）	25,696,815
評価額，再調達価額（円）	31,984,444
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

概要は未-18 (No. 61586) の案件とほぼ同様である。当該土地は団地開発業者から集会所用地として寄附されたものである。平成 20 年に集会所が町内会により建設されたため管財課から地域コミュニティ推進課に所管換えを行い、土地は公民館・集会所用地として町内会に無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

未-18 (No. 61586) の案件と同様で、本件は実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-20 No. 61593

名 称	もみじの公民館
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市大津乙 3170-2
利用地積（㎡）	262
取得日	平成 27 年 6 月
取得価額（円）	24, 257, 200
評価額，再調達価額（円）	13, 330, 560
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、当初保健予防課が所有していたものであったが、地域活動の拠点となる集会所用地として利用したいという地元の要望を受け、昭和59年度に当時の所管課（現在の地域コミュニティ推進課）に所管換えを行い、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、裏手が林となっており、駐車場はなく、集会所までは細い階段を登る必要があった。建物自体が古く、周辺の人気も少なかったため、所管課に使用の状況を確認したところ、所管課として定期的に町内会との接触をしており、活動状況を把握できる状態にあった。

少子高齢化の状況の中で、集会所の役割は重要であるものの、利用頻度が高くなることはあまり想定されない。また、団地では住民の世代に偏りが起きやすい。そのため、長期の目線からは集会所の使用状況確認方法の検討を要することになると考えられる。

集会所としての貸地である点は、未-18（No.61586）の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-21 No. 61607

名称	春野南ヶ丘東集会所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市春野町南ヶ丘七丁目 17
利用地積（㎡）	522.71
取得日	平成 23 年 4 月 1 日
取得価額（円）	22,476,100
評価額，再調達価額（円）	30,540,899
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、団地開発業者から集会所用地として寄附されたものであり、旧春野町が県の補助を受けて集会所を建設した。平成 20 年の旧春野町と市の合併に伴い、建物は自治会へ無償譲渡し、土地は市が所有し、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、集会所前に舗装された駐車場用のスペースが確保されており、集会所とともに管理されていることが確認できた。

集会所としての貸地であり、未-18 (No. 61586) の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-22 No. 61608

名称	春野南ヶ丘西集会所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市春野町南ヶ丘五丁目 1
利用地積（㎡）	805.21
取得日	平成 23 年 4 月 1 日
取得価額（円）	38,011,548
評価額，再調達価額（円）	51,242,759
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、団地開発業者から集会所用地として寄附されたものであり、旧春野町が集会所を建設した。平成 20 年の旧春野町と市の合併に伴い、建物は自治会へ無償譲渡し、土地は市が所有し、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、集会所横に駐車場があり、集会所が実際に利用されていることが確認できた。

集会所としての貸地であり、未-18 (No.61586) の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-23 No. 61612

名 称	青柳町末広集会所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市青柳町 13-11
利用地積（㎡）	245
取得日	平成 23 年 4 月 1 日
取得価額（円）	24,095,260
評価額，再調達価額（円）	19,914,825
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地については、市の土地を地域活動の拠点となる集会所用地として利用したいという地元の要望を受け、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、中心地の幹線道路の近くに位置し、比較的利便性の高い場所に位置していた。集会所までは通路が入り組んでいるが、集会所自体は比較的新しく、利用可能な状態と見受けられた。

集会所としての貸地であり、未-18（No.61586）の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-24 No. 61621

名称	和泉町集会所用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市和泉町 1530-2
利用地積（㎡）	217.27
取得日	昭和 59 年 5 月
取得価額（円）	22,765,767
評価額，再調達価額（円）	21,290,287
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の土地を地域活動の拠点となる集会所用地として利用したいという地元の要望を受け、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、中心地に近いものの、川沿いの堤防の目の前に位置しており、駐車場は集会所の前のみで面積が狭いことから、車での訪問は難しいように見受けられた。また、外観的に建物自体の老朽化がうかがえ、視察時には使用されておらず、周辺に人気もなかった。未-20（No.61593）の案件と類似した状況に思われ、住宅街の一区画であることから、周辺住民が徒歩で利用している可能性は想定されるが、使用状況に対する懸念がされる。

集会所としての貸地という点では、未-18（No.61586）の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとった運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-25 No. 61625

名称	一ツ橋町内会集会所用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市吉田町 401-2
利用地積（㎡）	183.5
取得日	平成 28 年 6 月
取得価額（円）	24,222,000
評価額，再調達価額（円）	22,020,000
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の土地を地域活動の拠点となる集会所用地として利用したいという地元の要望を受け、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、中心地にある小学校の一つに隣接しており、開けた角地の立地となっていた。小学校が近くにあることから、住宅、住民が多く、外観的には設備も利用可能な状態と見受けられた。

集会所としての貸地であり、未-18（No.61586）の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとりた運用がなされていることから指摘及び意見事項はない。

未-26 No. 61713

名 称	観月坂団地保育所用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	こども未来部
所管課	保育幼稚園課
当初利用目的	保育所用地
所在地	高知市みづき一丁目 601
利用地積（㎡）	1,937.64
取得日	平成7年9月13日
取得価額（円）	114,971,807
評価額，再調達価額（円）	129,862,570
低利用，未利用となった理由	団地開発者から寄附を受けた土地であるが， 少子化に伴い需要がなくなったもの
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、観月坂団地内に位置しており、団地開発者から保育所用地として寄附されたことで取得している。形の整った比較的広い土地であるが、寄附による取得という背景から、売払方針をとれず、利活用が白紙の状況である。取得及び現状までの経緯は、未-8（No.5575）の案件と類似している。

高知市南海トラフ地震応急期機能配置計画における応急仮設住宅建設用地に登録されているが、当該登録が再活用のボトルネックとなるものではないとのことである。

財産区分は普通財産となっているが経緯は不明である。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、団地の隅に位置しており、整地され、すぐにでも活用できそうな状態となっていた。防災倉庫が置かれ、災害の際に避難者等が集まる用途にも適していると考えられる。

取得価額は約1億1,500万円であり、団地の敷地内であることから、様々な用途での利活用が想定され、利便性が高いと思われる。団地開発当時に保育所用途として寄附を受けたため、所管課としては売払できないものとの認識をしているが、本監査において開示された同意書、協定書及び覚書において、売却制限が読み取れる箇所は見当たらなかった。

加えて、平成21年度高知市包括外部監査結果報告書において、当該土地に関して「今後の人口の増減などを勘案し、早急に保育園建設計画を洗い直すなど行い、その結果によって土地の有効利用を図るため新たな土地利用計画を策定する必要がある」と記載されているが、当該対応は見受けられない。

1. 【意見】利活用の促進の必要性

過去の包括外部監査で触れられており、かつ、その後も遊休状態としていることは経済性、有効性の観点から疑義がある。当時の団地開発者への確認、現在の土地の利用状況の調査等を実施の上、私有財産の金額的価値を踏まえて、利活用に向けて公共施設マネジメント推進本部会で再協議することが望ましい。

未-27 No. 61732, 61733, 61734

名称	(旧) 秦中央保育園
財産区分	普通財産・その他
所管部局	こども未来部
所管課	保育幼稚園課
当初利用目的	秦中央保育園（公立保育園）としての利用
所在地	高知市北秦泉寺 42
利用地積（㎡）	1,816.47
取得日	昭和 52 年 5 月
取得価額（円）	116,621,006
評価額，再調達価額（円）	118,016,055
低利用，未利用となった理由	秦中央保育園の移転に伴い用途廃止
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、秦中央保育園の用地として使用していたが、令和３年度に移転したことにより廃園となり、令和４年度には建物が取り壊され、それ以降遊休状態となっている。建物は木造であったため、比較的安価に撤去ができ、更地の状態となっている。当該土地への侵入道路が一般車両でも通行が難しいほど狭く、工事用車両等の侵入ができない。また、西側、南側出入口からの出入りには私道を通る必要があることから、交通上の利便性が非常に悪く、利活用の検討が進んでいない。

また、地元住民の要望調査を行っており、結果として公園、広場、防災空地等の複合的な用途の要望意見が挙がっている。地元住民との協議も行われているが、現時点で具体化まではしていない。

令和６年６月に改めて更地のまま防災用地や公衆トイレ設置等、最新の要望書が地元住民から提出され、当該用途の方針から、所管課を地域コミュニティ推進課へ変更することを予定している。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、広い土地ではあるものの、道が狭くアクセスに難があった。フェンスが設置され、入口は施錠されており、定期的な管理がされていることがうかがえた。周辺に斜面はなく、住宅が多い地域であり、裏手には水路のある開けた土地である。

アクセス面を除けば、周辺に住宅の多い中、まとまった使いやすい土地となっており、利活用の幅は比較的広いと考えられ、評価額は１億円を超えている。そのため、経済性、有効性、効率性の観点から利活用及び売払いの方針検討は重要になると考えられる。現在は地域住民の要望に沿った方針での運用を進めているが、土地全体の具体的な使用方法が固まっているわけではない。

1. 【意見】利活用の慎重な検討の必要性

利活用方針の決定には、民意の反映が前提になるものの、貴重な市有財産であることから、経済的な観点として一部の売払いを含む収入面での検討を漏らすことなく、また、長期的な遊休期間が生じないように、柔軟かつ慎重な検討がなされることが望まれる。

未-28 No. 61796

名称	南万々町内会集会所用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	公民館・集会所等用地のため
所在地	高知市南万々54-1
利用地積（㎡）	321.19
取得日	令和5年7月1日
取得価額（円）	24,380,439
評価額，再調達価額（円）	23,768,060
低利用，未利用となった理由	なし
遊休資産としての報告状況	無
現況	公民館・集会所用地として貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、障がい福祉課が所管していたときに、障害者支援を行う社会福祉法人に事務所用地として貸付けを行っていた。事務所廃止に伴い、地元の町内会が地域活動の拠点となる集会所として建物を購入したことから、地域コミュニティ推進課へ所管替えを行い、公民館・集会所用地として無償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、高架付近に位置する集会所であり、付近は住宅街となっており、人通りのある立地である。また、ボランティア団体が集会所の中に拠点を設けており、地域の一斉清掃、子育て相談等をしていることから、利用に関しての問題はないと考えられる。

集会所等としての貸地であり、未-18（No. 61586）の案件と同様、実質的に遊休資産に該当せず、規則にのっとった運用がなされていることから利活用の観点から問題点はない。

1. 【意見】契約書の文言の訂正

令和5年7月1日付け土地使用貸借契約書第1条（貸付物件）の「所在」欄の記載の一部を二重線で訂正しているが、訂正箇所についての訂正内容の記入及び訂正印の押印がなされていない。明らかな誤字であり契約内容への影響はないものと思料されるが、契約書の文言を訂正する場合には訂正内容の記入及び訂正印の押印の徹底が望まれる。

未-29 No. 61800

名 称	地域福祉活動用地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	健康福祉部
所管課	地域共生社会推進課
当初利用目的	地域福祉拠点施設としての利用
所在地	高知市春野町東諸木 5235
利用地積（㎡）	3,350.59
取得日	平成 10 年 4 月
取得価額（円）	45,832,720
評価額，再調達価額（円）	38,558,589
低利用，未利用となった理由	平成 30 年の保育園閉園による。貸付け等による民間活用を検討していたが，市街化調整区域であること等の理由から貸付けが困難であるため。
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、保育園の土地として使用されていたが、平成 30 年に保育園は閉園となった。令和元年度に地域共生社会推進課に所管換えをされ、地域住民による支え合い活動（サロン、食や見守りの支援）の拠点として活用できるよう検討した経過があるものの、市街化調整区域であることから貸付けができないこと、収益事業を行えないこと等の制約があり実現しなかった。その後、遊休資産として報告され、最終的には売払いの方針を令和 6 年 10 月に決定している。

園施設は平成 4 年（新耐震基準）に建築されており倒壊の危険性等がないため、撤去せずに建物付きで売却を進める方向性である。維持管理のフロー等はないが、定期的な草刈りや現地確認を行っており、また地域住民からの情報提供があった場合には即時現地確認を行っている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、平成 30 年に閉園されていることから、施設に関しては使用されていない年数は短く、外観的には問題なく使用できるように見受けられた。また、道路に広く面しているため、使用面でも特段の制約は見受けられなかった。周辺は田畑であり、騒音等の周辺住民への配慮の必要性は住宅地と比較して少ないと考えられる。敷地南側の樹木の枝が歩道に張り出しており、定期的に樹木の枝葉を切除している様子はいかがえなかった。

一方で、市街化調整区域には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に基づく、一般的な建築物の建築制限がされている。公益上必要な建築物、仮設建築物等は許可なく建設可能ではあるが、有料老人ホームなど福祉的な建築物や分家住宅でも高知市独自の許可基準である開発審査会提案基準の要件を満たさなければ建築できない。そのため、利活用の際に

は、事前に具体的な用途や活用法の詳細確認，協議を実施しなければ実現まで至らない。

これは市としての貸付けを含む利活用及び売払いのいずれにおいても，対応が難しい状況にある。売払いの方針が正式に決まったばかりのため，経済性，有効性の観点においては現時点では問題ないと考えられるが，効率性の観点からの課題があると考えられる。

1. 【意見】歩道に張り出した樹木の伐採

道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 30 条及び道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）第 12 条では，自動車や歩行者の安全な通行を確保するために，樹木等が道路上に入ってはいけない空間（以下，「建築限界」という。）を定めており，歩道の場合は高さ「2.5 メートル」までが建築限界の範囲となる。法令遵守の観点からは，建築限界の範囲に樹木が張り出すことのないように樹木を伐採し，管理をすることが望まれる。

未-30 No. 61909

名称	朝倉地区普通財産（雑種地）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市朝倉戊 782-2
利用地積（㎡）	328
取得日	昭和 53 年以前取得（詳細不明）
取得価額（円）	21,807,408
評価額，再調達価額（円）	20,850,960
低利用，未利用となった理由	不明
遊休資産としての報告状況	無
現況	無
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地については、所管課は登記情報程度の情報しか把握しておらず、現況の確認もされていない。主要道路の近くに位置しており、道路整備の際に取得された土地の可能性はあるが、確たる記録は残っていない。

付近に大型商業施設等はあるが、市街地からは離れており、土地の形状はかなり悪く、商店、民家等に挟まれている。

監査の結果及び意見

現地視察したところ、土地はほぼ更地であり、一部分が雑草に覆われていた。ロープ等の設置はなく、市有地であることの掲示もないことから、外観的に土地の所有者は分からない状態であった。また、現地確認時に車両が2台駐車されており、屋外の簡易倉庫も設置されていたことから、土地が無断使用されている可能性が高いと考えられる。所管課は実態を把握しておらず、巡回もされていなかった。

1. 【意見】土地の管理

市の所有地であることを明示していない土地の場合には、第三者が公有財産であることを認識しないまま使用を継続する可能性があり、第三者が占有を継続していた場合には将来的に同土地の時効取得（民法第162条）を主張されるおそれもある。そのため、特に更地になっている市有地については、無断駐車がされないように定期的に現況の確認を行うべきであり、無断駐車に対しては、当該土地が市の所有地であることを掲示板の設置等により明示の上速やかに車両所有者へ撤去を求め、今後無断使用がなされないようにロープを張る等により適切に管理することを検討されたい。

2. 【意見】遊休資産としての報告及び利活用方針の決定

遊休資産としての報告がされておらず、利活用の方針が決定していない。土地の評価額が小さくないことから、利活用方針を早急に決定すべきである。

未-31 No. 62009

名 称	処分予定財産（横浜）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市横浜 318-1
利用地積（㎡）	157.87
取得日	平成 20 年 3 月
取得価額（円）	21,017,599
評価額，再調達価額（円）	8,764,942
低利用，未利用となった理由	無
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、平成 12 年に道路代替地として土地開発公社が先行取得し、平成 20 年 3 月に買い戻したことによって市有財産になっている。普通財産であり、庁内での利活用要望もなかったことから、当初、売払いの方向で入札実施準備をしていたものの、境界の確定に際し隣接地権者から異議があり、売払いには至っていない。

なお、現在は地籍調査により境界確定済である。

監査の結果及び意見

現地の状況としては、更地に草が生い茂っており、道路側にはフェンスが設けられて立ち入れないように措置がされていた。民家と空き地に隣接しており、空き地は市有地のため、当該土地と同様の状況にある

また、交通量の多い道路に面しているが、市街化調整区域に位置しており、周辺に住宅は少なく、背面は山の斜面であることから、需要は限定的と考えられる。

1. 【意見】利活用の促進の必要性

地籍調査により境界が確定されており、遊休資産としての報告も過去されているが、平成 20 年 3 月の土地取得以降、実質的に利活用がされていない。売払いに当たっての問題点がない以上、改めて、今後の有効な利活用方法を検討されたい。

未-32 No. 62013

名称	処分予定財産（萩町①）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市萩町一丁目 305
利用地積（㎡）	580.64
取得日	平成 23 年 4 月
取得価額（円）	29,861,153
評価額，再調達価額（円）	25,216,033
低利用，未利用となった理由	市道の代替地として取得し，活用なし
遊休資産としての報告状況	有
現況	無
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、資材置き場として貸付けがされている低-17 (No. 62011) の隣接地である。取得の経緯は、市道の代替地として土地開発公社が取得していたものを、平成 23 年に市が取得したものである。土地の広さはそれなりにあるものの、間口が狭く細長いため、良好な形状とは言い難い。

貸付けはされておらず、売払いの方針も決まっていない。草刈りを年に数回行っているのみであり、その他の管理もない。

監査の結果及び意見

現地視察時は草が背丈以上に伸びており、土地の全容を全く把握できない状態にあった。本監査における調査に対して「未利用」と回答されており、遊休資産としての報告はされているとのことだが、利活用方針は固まっておらず、実質的に放置されている案件といえる。草刈りによる維持費が生じるばかりで、収入への寄与はない。

1. 【意見】利活用方針の決定

隣接地である低-17 (No. 62011) の案件においては貸付けされており、また、周辺は民間会社、工場及び倉庫等の多い地域となっており、売払いに対する需要も見込まれる。庁内の活用要望、地域住民の要望を把握した上で、改めて利活用方針の検討をされたい。

未-33 No. 62147

名称	夢ファーム土佐山前法面
財産区分	普通財産・その他
所管部局	農林水産部
所管課	土佐山地域振興課
当初利用目的	旧土佐山村との合併による継承
所在地	高知市土佐山高川 111
利用地積（㎡）	3,355
取得日	平成 17 年 1 月
取得価額（円）	17,660,720
評価額，再調達価額（円）	17,660,720
低利用，未利用となった理由	法面のため
遊休資産としての報告状況	無
現況	無
利活用の方針	無
現地写真	 ※民間法人貸付けの都合上，入口のみ

現況概要

当該土地は、市が平成 17 年の旧土佐山村との合併により承継したものである。市の北部の山間地域に位置しており、敷地内に竹林等を有した広い土地である。敷地内には、旧土佐山村から承継した建物が残存しており、民間法人と 4 件の土地賃貸借契約と 1 件の土地建物賃貸借契約を締結して、有償貸付けを行っている。貸付け部分は固有部分のみであり、共有部分は契約上、貸付対象となっていない。

監査の結果及び意見

当初の利用は廃止されており、貸付けが継続されている状況にある。有償貸付けであり、減額のない貸付料収入があることから、経済性、有効性は一定あると考えられる。今後の状況によっては、売払いを検討することもあると考えられるが、山間部の土地であり、現在の貸付先以外に新たな需要が出てくることはあまり想定されない。加えて、路線価がないことから、評価額は取得価額と同額とされているが、実際の評価額は当該金額より低い可能性が高い。

旧土佐山村との合併時からの状態に変更がないことから、遊休資産としての報告がされていないと考えられる。所管課としては、確実な貸付収入を受領しつつ、賃貸借契約が終わった際に売払いの検討及び準備を進めることとしており、当該方針に関して違和感はない。

1. 【意見】賃貸借契約の対象となる物件の特定

各土地賃貸借契約書第 1 条（貸付物件）によれば、本市が貸し付ける土地の「所在」欄において、「高知市土佐山高川 110 番 2 の一部」や「高知市土佐山高川 110 番 1 の一部」という記載がなされているところ、このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが

明らかでない。貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望ましい。

未-34 No. 62685

名称	春野甲殿地区普通財産
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市春野町甲殿 889-39
利用地積（㎡）	2,294
取得日	平成 20 年合併で旧春野町から承継
取得価額（円）	14,851,356
評価額，再調達価額（円）	13,908,522
低利用，未利用となった理由	無
遊休資産としての報告状況	無
現況	堤防用地として利用されている。
利活用の方針	有
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧春野町が所有していたものであり、平成 20 年に旧春野町と市が合併したことにより引き継いでいる。対象の利用地目は「堤塘」となっており、実際に堤防が土地上に存在している。インフラ資産であるところ、合併の際に所管する担当課を適切に割り振りできていなかったため、普通財産として計上されている。

当該堤防が建設されている漁港の管理を市が行っており、実際には農林水産課が現地調整・整備を含めた堤防管理を行っている。

監査の結果及び意見

現地を確認したところ、実際に堤防として使用されていた。全体的に大きな老朽化も見られなかった。

遊休資産としての報告がされていないが、実際は堤防としての役割を果たしており、実質的には「未利用」ではないと考えられる。

1. 【意見】財産区分の誤り

堤防用地として使用されており、本来は行政財産に該当するものと考えられる。農林水産課への所管換えを予定しているとのことであるため、所管換えとともに財産区分も普通財産から行政財産に変更することが望まれる。

未-35 No. 62833, 62834, 62840

名 称	春野仁ノ地区普通財産
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市春野町仁ノ 3838-1
利用地積（㎡）	50,984
取得日	平成 20 年合併で旧春野町から承継
取得価額（円）	330,070,416
評価額，再調達価額（円）	309,115,992
低利用，未利用となった理由	無
遊休資産としての報告状況	無
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧春野町が所有していたものであり、平成 20 年に旧春野町と市が合併したことにより引き継いでいる。対象の利用地目は「河川敷」となっており、土地の所在は仁淀川の河口付近一帯である。

過去の経緯については、昭和 49 年に保存登記されていることまでは把握できているが、正確な取得経緯、現在までの管理状況は不明であり、貸付け等の実態もない。また合併後から今日まで、土地の所管課が不法投棄等の対応をした記録も残っていない。

監査の結果及び意見

現地は仁淀川の河口に当たり、整備された堤防、河川敷への通路、河口及び海付近の砂利を含む砂浜等となっていた。範囲が広大で、その中には仁淀川を横断する橋の橋柱が立っている。周辺には粗大ごみ等が少し見られ、定期的な監視、清掃等を行われていないことが見受けられた。

保安林等に類似する自然物ではあるが、金額が約 3 億 1 千万円と他の普通財産に対して大きいため、本監査の選定対象としたものの、土地自体に高額となるような要素は広さしかなく、利活用及び売払いの方針を決定するような対象ではない。

1. 【意見】土地に関する情報の整理及び把握

市町村合併により承継した資産に起こりやすい事象ではあるが、取得経緯、現在までの経緯が不明であることは適切ではない。特に当該土地は敷地範囲が広く、付近を県道が通っていることから、道路開発、沿岸部の防災等で確認が必要になることが想定される。本監査結果に加え、可能な限り当該土地に関する情報の整理を行い、安全性の観点から沿岸管理責任の所在を把握されたい。

未-36 No. 63166

名 称	旧高知市南消防署
財産区分	普通財産・その他
所管部局	消防局
所管課	消防局総務課
当初利用目的	消防庁舎
所在地	高知市栈橋通二丁目 9-3
利用地積（㎡）	1,304.91
取得日	昭和 48 年 8 月 28 日
取得価額（円）	164,271,205
評価額，再調達価額（円）	147,135,127
低利用，未利用となった理由	消防署の移転
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	無
現地写真	 

現況概要

当該土地は、消防署として使用されていたが、「高知市消防署所再編計画 2015」に基づき、庁舎の耐震化及び長期浸水対策のため、令和元年の中央消防署開設による移転をしたことに伴い、施設及び土地が遊休化している。令和2年7月に用途廃止をして、普通財産かつ遊休資産となっている。施設は昭和50年に建築されたものであるが、解体コストの観点から解体は行っていない。また、消防署であったため、隣接する土地に訓練用のタワーが存在しているが、そちらに関しても解体はされていない。

利活用に関して、長期的な貸付けは行われておらず、庁内における一時的な駐車及び外部への貸付けといった利用にとどまっており、利活用の具体的な方針は決定されていない。なお、隣接地に県の体育館があり、そちらと連携した利活用の検討協議が行われているが、こちらも具体的な方針は決定されていない。

施設の管理状況としては、施錠のみであり、機械警備等はしておらず、最低限の維持管理費用となっている。

監査の結果及び意見

視察したところ、市の中心の電車通り沿いに位置しており、建物は使用時からほとんど手を加えられていないように見受けられ、消防車配置スペースは空いたままの状態となっていた。また、隣接地にある訓練用のタワーについては、高さがあり、鉄骨製ではあるが、錆びが目立つような状態にあった。タワーを上がるための階段には侵入防止用のシートがかけられていた。

1. 【指摘】 訓練用タワーの安全管理

当該土地は、本市内中心部へ通じる主要な道路で、路面電車も通行する県道 34 号線沿いに位置し、隣には災害時の避難施設にも指定されている高知県立県民体育館が所在しており、付近は交通量も多い。訓練用タワーは約 50 年前の昭和 50 年 12 月に設置された古い設備であり、市が旧高知市南消防署を令和 2 年 7 月 20 日に用途廃止して以来、安全確認のための点検等を行われておらず、利活用の見込みもない。今後、更なる老朽化や南海トラフ地震等の自然災害により同タワーが破損、倒壊した場合には、破損、倒壊による人的・物的被害が生じる可能性がある。また、同タワーが倒壊した場合、県道 34 号線を塞いでしまう可能性があり、その場合には緊急自動車の走行が困難になること、避難場所への市民の避難が困難になることが予想される。同タワーについては、定期的に安全確認のための点検等を実施し、第三者が同タワーの階段を上がれないようにするための対策を徹底の上、老朽化の程度によっては早急に撤去を検討すべきである。

2. 【意見】 利活用の促進の必要性

市の中心地に位置していることから、面積に対して評価額は約 1 億 5 千万円と高額である。そのような土地が約 5 年間も遊休のまま、一時的な使用もほぼなく、今後の方針も固まっていない。この点は、各種事情はあるものの、経済性、効率性、有効性といった観点から望ましくない状況である。そのため、現在の考慮すべき事項を整理した上、暫定的な利活用も視野に、方針決定に向けた協議を実施されたい。

未-37 No. 63167

名称	旧高知市北消防署中出張所
財産区分	普通財産・その他
所管部局	消防局
所管課	消防局総務課
当初利用目的	消防庁舎
所在地	高知市本町四丁目 6
利用地積（㎡）	552.22
取得日	昭和 54 年 2 月 7 日
取得価額（円）	116,021,422
評価額，再調達価額（円）	99,399,600
低利用，未利用となった理由	消防署の移転
遊休資産としての報告状況	有
現況	未利用
利活用の方針	落札済み
現地写真	

現況概要

当該土地は、消防署として使用されていたもので、令和元年に中央消防署が開設され、移転となったことから遊休状態となった。令和2年5月に用途廃止され、遊休資産としての報告もされている。県庁と市役所のすぐ近くの土地であり、中心部に位置していることから、同年には利活用に係るサウンディング市場調査が行われ、その結果として令和5年6月まで貸付けを行っていた。令和4年度の庁内の活用調査で活用要望は出ず、令和5年に活用に係るサウンディング市場調査を再度行った結果、売却希望があった。一般競争入札で令和6年10月に落札され、売払いが完了している。建物は既に撤去されていたが、引き渡しに当たっての追加整備の必要は生じていない。

監査の結果及び意見

現地は既に更地となっており、地下部分が残されていたものの、ロープが張られ、侵入されないように管理されていた。

令和6年3月末時点では、未利用となっていたが、本監査期間中において売払いも完了しており、過去の調査、売払い実施を含め、経済性等の観点から特段意見及び指摘はない。

2 低利用土地

低-1 No. 3709, 3710

名称	高知市春野弘岡中福利厚生プール
財産区分	行政財産・公共用財産
所管部局	市民協働部
所管課	スポーツ振興課
当初利用目的	スポーツ施設
所在地	高知市春野町弘岡下 165-1
利用地積（㎡）	2,203
取得日	昭和 63 年 3 月プール開始，平成 20 年合併で 旧春野町から承継
取得価額（円）	20,539,611
評価額，再調達価額（円）	17,467,587
低利用，未利用となった理由	年間 1 か月程度のみの利用
遊休資産としての報告状況	無
現況	夏休み期間中のみ開放
利活用の方針	有（プール）
現地写真	

現況概要

当該土地は、地域住民の福利厚生を目的としたプールとして活用されている。敷地内はプール、更衣室のほか、駐車可能な広いスペースが存在している。福利厚生プールとしての存在は同市内でほかにはなく、合併以前の旧春野町において、地域社会全体の中で福祉の向上や人権啓発の住民交流を目的として建設されたものである。夏休み期間のみ、週6日の使用がされていることから、年間で30日程度の使用にとどまっている。また、令和6年度においては、同市内においてプールに関する深刻な事故があったことから使用されなかった。令和7年度以降の使用においても明確な指針は示されていないことから今後の利活用に不透明な部分が多い状況となっている。

監査の結果及び意見

現地視察の結果、施設の老朽化がかなり進んでおり、大規模修繕が必要な時期が到来していると考えられる。加えて、令和6年度の使用がないことから老朽化の進行が早まることも想定される。

過去3年間の施設利用状況及び支出実績は以下のとおりである。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
延べ利用者数（人）	743	826	969
人件費（円）	562,560	652,717	586,717
施設メンテナンス料（円）	1,181,151	1,199,780	851,937
支出合計（円）	1,743,711	1,852,497	1,438,654
1人当たり支出（円）	2,346	2,242	1,484

利用者数は令和2年1月に国内で初めての感染が確認された新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、増加傾向にある。1人当たりの支

出について、令和3年度は2,346円だったところ、令和5年度は1,484円と大きく低減されており、支出に対する意識がされていると捉えられる。人件費は、プール監視員への謝金で、施設建設時の目的が地域社会と密接な関わりがあるという観点から、これまでの監視は地域住民の協力により実施しているが、学校プールの事故を受けて、今後の監視体制の見直しを含めた検討を行っている。

プールとしての使用継続に関して地域からの強い要望がある点、現状大きな設備修繕が発生していない点、支出規模とコスト削減が考慮されている点といった観点からは、土地及び施設は有効に活用されていると考えられる。一方で、施設の老朽化が事実としてあり、プール運営の見直しにより支出が大きく増加する可能性もある。そのような事実からプールとしての活用終了を見込んだ利活用を真剣に検討すべきフェーズになっている。

プール跡地の利活用に関しては、学校の廃校化、学校プールの老朽化として他自治体でも多くの利用方法の実例が示されており、これからも増加していく傾向にある。例えば、大型防災倉庫、ふれあい釣り堀、太陽光パネル置場、スケートボードパーク、集会所付き公園、フェンスをいかした低年齢子供向け公園といったものも実際に設けられている。

1. 【意見】利活用の早期検討の必要性

今回の調査において「低利用」として報告のあった土地及び建物ではあるが、土地の価額及び建物の規模、また、未利用となる可能性の上昇から、所管課における他自治体におけるプール施設跡の活用の調査、利用者に対する要望調査及び予算の策定等を行い、早めに公共施設マネジメント推進本部会に報告をし、方針についての協議を行うことが望まれる。

低-2 No. 5693

名 称	長浜第二大型作業所
財産区分	行政財産・公共用財産
所管部局	市民協働部
所管課	人権同和・男女共同参画課
当初利用目的	長浜第二大型作業所
所在地	高知市長浜 4393-5
利用地積（㎡）	1,168.88
取得日	平成元年 12 月
取得価額（円）	30,204,229
評価額，再調達価額（円）	7,763,700
低利用，未利用となった理由	市民会館改修工事が完了し，荷物置き場としての利用が終了したため
遊休資産としての報告状況	有
現況	利用なし
利活用の方針	無
現地写真	 

現況概要

当該土地は、縫製の大型作業所の建設用地として取得をしている。大型作業所の建設後、平成2年から縫製関連の法人へ作業所として貸し付ける形で平成9年までの約7年間にわたって活用した。その後は市内の協会から介護事業の事務所として活用したい旨の要望があり、平成28年まで行政財産の目的外使用許可を行った。当該使用が終わった平成29年に公共施設マネジメント推進本部会への報告を行い、売却の方針で手続を進めていたが、市民会館の改修工事に当たって荷物置場として活用したい旨の要望が挙がり、荷物置き場として活用する方針となった。令和元年から令和2年度、令和3年度から令和4年度の2回にわたって市民会館改修工事の荷物置き場として利用されていた。現在は、新たな市民会館の改修工事が計画されていることから、同様の用途での利用可否が検討されている。

財産区分は、現在、行政財産となっている。

監査の結果及び意見

視察したところ、外観から施設は問題なく使用できると見受けられた。しかしながら、施設内部は老朽化が激しく、床の破損等もあり、使用方法は限定される。

用途は荷物置き場としての使用が続いており、使用に当たっては、所管課の職員によって荷物運搬、施錠等が行われていることから、運用面でのコストが低く抑えられているとの事実はある。一方で、工事現場との位置関係、荷物の量、運搬コスト、実質的な人員コストの観点からは、荷物置き場としての有効性、効率性を十分に考慮すべきと考えられる。工事現場において最低限のコストで保管できる場合、工事業者による工事資材と合わせての保管ができる場合等において、より経済的、効率的に保管できる可能性がある。機会損失として土地の売払いの機会を逃す可能性もある。

また、財産区分に関して、当初の利用目的は雇用促進を図るための作業所であり、その役割は介護事業事務所に対する使用許可を始めた時点で一旦終えていると考えられる。手続は行政財産の目的外使用として約 19 年間にわたって許可されていたが、目的外使用はそのような長期間、同様の申請者に、同様の用途で使用されることが想定されているものではないことから、この時点から行政目的の終了した普通財産の貸付けに該当していたと捉えられる。

また、現在の市民会館修繕工事の荷物置き場としての利用を行政利用と捉えているが、本来的な施設の使用方法ではなく、実質的に公共、公用の用途でもなく、普通財産に該当すると考えられる。

1. 【意見】売払いに関する検討の必要性

外部に貸付けされている土地とは異なり、実際に収入があるわけではなく、売払いとの比較は慎重に行われることが望ましい。なお、築年数が 40 年近くなっていること、立地が海岸沿いに近いことから需要は不透明である。建物付き売払いが難しい可能性はあるが、早めの売払い準備により機会損失を回避することが肝要と考えられる。

(総 7) 【意見】用途廃止時期の周知徹底

低-3 No.7437

名 称	市民活動支援材料置場
財産区分	行政財産・公共用財産
所管部局	市民協働部
所管課	地域コミュニティ推進課
当初利用目的	市民活動支援資材置き場
所在地	高知市比島町四丁目 214
利用地積（㎡）	197.02
取得日	平成 29 年 3 月
取得価額（円）	22,263,260
評価額，再調達価額（円）	19,899,020
低利用，未利用となった理由	資材置き場のため利用頻度が低い
遊休資産としての報告状況	無
現況	市民活動支援資材置き場
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地には倉庫が２棟備えられており，所管課の資材置き場として利用されている。立地は市の中心街から近い住宅地の一角にあり，隣接地である市の土地は地域町内会に公民館用地として貸し付けている。倉庫に保管されている資材は，清掃等のイベントで使用されるものであり，資材の搬入搬出で月に平均２～３回，多いときは１０数回程度の使用がされている。また，所管課の職員が年に２回程度の草刈りを行い，土地の管理をしている。

監査の結果及び意見

現地確認時は倉庫の前の敷地に草木が生い茂っていたが，その後草刈りが行われており，使用頻度については月次での定期的な使用がされている。本監査の調査において「低利用」として報告はされているものの，倉庫という役割上，保管資材の使用頻度のみならず保管という機能面での利用も加味すると，実質的に低利用ではないと捉えることもできる。

土地の経済性，有効性の観点からは，評価額の高い土地を資材置き場として使用することに関して，ほかの用途及び売払いを比較することが論点としてある。しかしながら，隣接地に公民館があること，地域との交流イベントにおいて役割を担っていることを考慮すると，公共性は強いと考えられる。また，そのような土地の売払いには地域住民からの反対要望が想定され，現時点で早期に売払いの検討を要する状況になく，所管課が現在の使途を継続することに異議はない。

低-4 No.61335

名称	朝倉地区普通財産（宅地）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市朝倉戊 523-9
利用地積（㎡）	817.66
取得日	昭和 46 年 8 月
取得価額（円）	89,230,680
評価額，再調達価額（円）	81,275,404
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	無
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、昭和 46 年 8 月に取得し、当初は大型作業所が建設され、使用されていた。その後、行政目的での使用終了後は土地と建物を併せて民間への貸付けを行っていた。当該貸付けが終了した後、建物が取り壊され、更地になった状態で、隣接する県の施設である「高知県立ふくし交流プラザ」の指定管理者に駐車場として貸付けを行っている。立地は、市街地からはやや離れるものの、主要道路の一つに面したまとまった土地であり、周辺に学校、病院、大型商業施設といった施設がある。

貸付けに当たっては、高知市財産条例第 4 条第 1 項第 1 号に基づき減額貸付けとし、減額率 50% の金額で賃貸借契約を締結している。

監査の結果及び意見

高知県立ふくし交流プラザは平成 7 年から使用が始まっており、社会福祉に関連する団体の本部が置かれ、介護器具等の体験・貸し出しブース、地域の様々なコミュニティが利用できるホール等も備えられている。現地視察時、駐車場はほぼ埋まっている状況にもあり、社会福祉活動に関する需要があることが確認できた。そのため、使途に公共性があり、需要にも合致していることから有効性があると考えられる。

また、減額のある有償貸付けであり、貸付料は当該土地の価格に 100 分の 4 の率を乗じて得た額に減額率 50% が反映され、50 年の貸付けにより評価額相当額の回収ができる計算となる。更地の状態での運用であることから、仮に現在の貸付契約が終了したとしても売払いへの移行に当たっての敷居は低く、土地の利便性から新たな貸付先又は売払い需要も見込まれるものと考えられる。そのため、経済性、効率性に関しても現在の使用が著しく劣ったものではなく、所管課における貸付け継続の判断に異議はない。

低-5 No.61441

名称	貸付地（交番①）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市はりまや町一丁目 116
利用地積（㎡）	104.65
取得日	昭和 54 年
取得価額（円）	23,023,000
評価額，再調達価額（円）	21,557,900
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	無
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の中心部交差点に位置する民間法人所有ビルの敷地の一部である。取得の経緯については、閉鎖の登記簿から、昭和 54 年の土地区画整理法の換地処分によって取得した土地であり、平成 3 年に高知市が所有権保存登記をしていることが確認されている。

同ビルは公共交通機関に関連する法人の所有するものであり、その一部に交番がある。市は当該土地について、同民間法人及び高知県警とそれぞれ有償での賃貸借契約を締結している。

監査の結果及び意見

上述のとおり、市の中心部に位置し、面積に対して評価額は高い土地である。所有している土地の上には、交番とビルの側面に市のシンボルとなるからくり時計が据え付けられている。そのため、単純な貸付けではなく、一定の公共性の要素を含む貸付土地となっている。そもそも、敷地に建設された民間法人のビルについても、市の土地が一部あることを前提に建設が進められた経緯もあり、貸付け、売払いといった協議はその時点でされた上での現在の状況であると考えられる。

有効性の観点からは、公共交通機関、交番への貸付け及びシンボルの設置に関連することから公共性の要素があり、市の土地の活用として通常の未利用地の貸付けより有効と考えられ、経済性の観点からも貸付収入を確保できていることから合理性がある。

1. 【指摘】現況及び売払いの可否の整理

取得から現在の賃貸借契約の形態に至った経緯について、最低限の情報しか把握されていない。民間法人ビルの竣工は平成 3 年と築年数は 40 年近くなっていることから、今後、建て直し等の計画が出る可能

性があり、また、交番の移転、シンボルの移管といった事由が生じることも十分に考えられる。そのような際に、市として、貸付けの継続、売払い、その他の活用といった可能性に対して、速やかな判断及び対応を行う上で、現在までの経緯の把握、整理及び文書化しておくべきである。

2. 【意見】 賃貸借契約の対象となる物件の特定

土地使用貸借契約書第1条（貸付物件）によれば、本市が貸し付ける土地の「所在」欄において、「高知市はりまや町一丁目 116 番の一部」などと記載されているところ、このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

低-6 No. 61448, 61450

名称	貸付地（保育園隣地）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市百石町三丁目 334-1
利用地積（㎡）	605.28
取得日	平成 22 年 2 月
取得価額（円）	85,086,811
評価額，再調達価額（円）	76,931,443
低利用，未利用となった理由	土地区画開発後売払い対応，現在まで応札なしの状況
遊休資産としての報告状況	有
現況	売払い
利活用の方針	売払い
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の土地区画整理事業に基づく換地として取得したものである。立地は中心街からそれほど離れておらず、形の整ったまとまった土地であり、隣接地は福祉関係の児童施設となっている。土地区画整理事業の完了を受け、売払いの方針が決定した後、現在の所管課に移管され、入札形式での売払い及びインターネットオークションへの出品を行っているが、応札、落札がなく、現在に至っている。土地に関する問合せはあるものの、売払いに至っていない。なお、売払いが完了しない状況に対して、売払方法の変更、値下げ、分筆による売払区画の変更といったことを検討している。

監査の結果及び意見

現地は更地であり、ロープが張られて管理されている。周辺には住宅も多く、面積、形状ともに需要のありそうな土地である。

既に売払いの方針が決定され、売払いの手続も取られていることから、経済性、有効性に問題はないと考えられる。売払い完了に難航している状況ではあるが、所管課では次善策を慎重に検討している。

なお、当該土地を貸し付けていることから、本監査における調査に対して「低利用」と回答されているが、貸付期間が短期間であるため、実際は「未利用」である。遊休資産としての報告はされており、実質的な問題はない。

(総４)【意見】外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

(総５)【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

低-7 No.61449

名 称	貸付地（蒔絵台）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市長浜蒔絵台一丁目 6-11
利用地積（㎡）	450
取得日	平成 13 年 4 月
取得価額（円）	20,623,074
評価額，再調達価額（円）	24,987,150
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、団地開発工事が完了した後、集会所用地としていた土地が無償譲渡されたことによって市が保有している。実際には集会所は建設されず、住民からの要望によりごみステーションとして貸し付けている。貸付先は町内会のため、使用貸借契約を締結している。団地の隅に位置し、裏手は林となっている。また、土地の状態は更地に近く、土地の隅に大型のごみ収集コンテナが配置されているのみである。

監査の結果及び意見

土地取得の経緯が団地開発に係るものであり、当初の保有目的である集会所は需要の観点から設置されてはいないものの、結果として大型のごみステーションとして公共性のある使用がされている。一方で、ごみステーションとしては、敷地内の一部分のみの使用にとどまっており、全てを有効に活用できているようには見受けられなかった。また、団地内にあることから、土地の評価額は高くなっているが、実際には接道部分がほとんどなく、団地の片隅にあることから、評価額どおりの売払価格になるとは考えづらい。そのような点から、明確に経済性がないといえる状況ではなく、現在の用途を継続する所管課の判断に対して異議はない。

低-8 No.61457

名 称	貸付地（駐車場①）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市北久保 1702
利用地積（㎡）	508.85
取得日	令和3年3月
取得価額（円）	46,203,580
評価額，再調達価額（円）	45,440,305
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の中心部に近く、住宅地と商業施設に近い場所に位置している。過去に売払いの方針が決定されており、入札の手続をしたものの、応札がなく、売払希望者が出た場合には売払いをする方針にある。現在は、駐車場として、希望をした民間法人及び個人に対して有償貸付けを行っている。

監査の結果及び意見

現地はアスファルト整備された一般的な駐車場となっており、敷地を有効に活用できるよう駐車線まで整備されており、車はほぼ全ての場所に駐車されていた。

上述のとおり、需要が想定される立地であり、角地でもあることから評価額との乖離は少なく、高い金額となっている。

貸付けに係る賃貸借契約は1年契約であり、減額のない有償貸付けである。貸付先の決定は、地方自治法施行令第167条の2第1項の「地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合」に該当することから、既に貸し付けている相手方の希望を確認の上、随意契約を行っている。

貸付けによる確実な収入を得られている状況にあり、経済性、有効性には一定の合理性があるものと考えられる。

1. 【意見】売払いの希望調査の継続

売払いの方針を取っていた経緯があること、土地の評価額が大きいこと、貸付先が民間、個人であり、効率性が悪化することが想定されること等の観点から、継続的に売払いに関する希望調査を行い、機会損失を回避する対応を実施することが望まれる。

2. 【意見】 賃貸借契約の対象となる物件の特定

各土地賃貸借契約書第1条（貸付物件）によれば，本市が貸し付ける土地の「所在」欄において，「高知市北久保 1702 番の一部」と記載されているところ，このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては，当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように，契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地賃貸借契約書に添付することが望まれる。

3. 【指摘】 公有財産規則に基づく普通財産の貸付けの徹底

当該物件の各土地賃貸借契約の締結に当たり，普通財産の貸付けに当たるものとして公有財産規則第24条に基づき起案紙が作成されているところ，同条第9号において貸付契約更新の場合は現在の契約書の写しを添付することになっているが，これが添付されていなかった。

また，契約保証金については，公有財産規則第30条第2項において，「市長が特にその必要がないと認めたとき」には契約保証金を不要とすることができる旨の定めがあるが，当該物件についての各土地賃貸借契約書には契約保証金の定めがなく，契約保証金を不要としているにもかかわらず，市長が特にその必要がないと認めたことを確認できる書面は見当たらなかった。連帯保証人についても，公有財産規則第31条ただし書きにおいて，「市長が特にその必要がないと認めたとき」には連帯保証人を立てなくてよい旨の定めがあるが，当該物件についての各土地賃貸借契約書には連帯保証人の定めがなく，連帯保証人を立てていないにもかかわらず，市長が特にその必要がないと認めたことを確認できる書面は見当たらなかった。

普通財産の貸付けに当たっては、公有財産規則に基づいて手続を行うことを徹底し、契約保証金や連帯保証人を不要とする場合には、起案紙にその旨及び根拠条文を記載するなどして「市長が特にその必要がないと認めたとき」に該当することが確認可能な書面を作成しておくべきである。

低-9 No.61458

名称	貸付地（交番②）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市新本町一丁目 1602-1
利用地積（㎡）	575.7
取得日	平成 22 年 6 月
取得価額（円）	83,499,528
評価額，再調達価額（円）	80,678,598
低利用，未利用となった理由	貸付け
遊休資産としての報告状況	無
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、市の主要駅である高知駅のすぐ北に位置しており、土地の敷地には交番が存在している。土地は高知県警に有償貸付けされており、減額率 50% の賃貸借契約となっている。中心部に立地していることかつ形状が整っていることから、評価額は高い金額となっている。当該土地は換地処分によって取得した土地であることが登記簿から確認できている。また、貸付けの経過については、高知県警から高知駅前交番を設置するに当たり、当該土地の利用について申請があったものであり、現在も貸付けが継続されている。

遊休資産としての報告はされておらず、売払いの議論もされていない。

監査の結果及び意見

現地は主要駅のすぐ近くに位置しており、交番の建物及び数台の駐車が可能スペースが存在していた。公共性の高い相手先への減額率 50% の有償貸付けであり、有効性、経済性に関して合理性がある。仮に交番の移転等によって、売払いの可能性が生じた際にも、十分需要のある土地と考えられるが、金額が大きいこと、市の中心部であることから、公共的な利活用の観点、売払金額の調整等の課題が生じる。

当該土地は、遊休資産としての報告がされておらず、所管課でも遊休との認識がされていなかった。立地、金額から市有財産としての価値は高いことから、適切に土地の状況を把握しておくことが求められる。

1. 【意見】使用貸借契約の対象となる物件の特定

土地使用貸借契約書第 1 条（貸付物件）によれば、本市が貸し付ける土地の「所在」欄において、「高知市新本町一丁目 1602 番 1 の一部」と記載されているところ、このような記載では当該土地のどの部分を貸

し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

低-10 No. 61468

名 称	貸付地（駐車場②）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市春野町弘岡下 2454-17
利用地積（㎡）	1,182
取得日	不明
取得価額（円）	18,775,800
評価額，再調達価額（円）	18,775,800
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、駐車場として有償貸付けを行っている。貸付先は民間法人の３者である。毎年賃貸借契約を締結しており、借受希望の申出を受けた場合に対応している。

過去に遊休資産としての報告がされており、売払いの方針に基づき、入札を実施しているが、応札がなかった経緯がある。現状も貸付けは行っているが売払いの希望者があれば売払いをする方針となっている。

取得の経緯は不明であり、過去の文書も残っていない。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、数台の車が駐車されており、実際に駐車場として利用されていることが確認できた。舗装はされておらず、フェンス等の設置はなかった。希望者があった場合には売払いをする方針とのことであり、その際に鑑定評価等の手続は必要となるが、土地を更地にする費用は要さず、スムーズな売払いが可能と見受けられた。

減額のない有償貸付けとなっており、土地のほぼ全体が使用されている。土地の評価額もそれなりにあることから、現状の使用に対しての経済性、効率性、有効性の観点から特段の問題はない。

1. 【意見】売払いの希望調査の継続

売払いの方針を取っていた経緯があること、土地の評価額が比較的大きいこと、貸付先が民間のため貸付収入の安定性が不明瞭であること等の観点から、貸付収入による経済性に合理性はある一方で、継続的に売払いに関する希望調査を行い、機会損失を回避する対応を実施することが望まれる。

2. 【意見】 賃貸借契約の対象となる物件の特定

土地賃貸借契約書第1条（貸付物件）によれば，本市が貸し付ける土地の「所在」欄において，「高知市春野町弘岡下 2454 番 17 の一部」という記載がなされているところ，このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては，当事者間において契約対象となる範囲が特定できるように，契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地賃貸借契約書に添付することが望まれる。

3. 【指摘】 公有財産規則に基づく普通財産の貸付けの徹底

当該物件の各土地賃貸借契約の締結に当たり，普通財産の貸付けに当たるものとして公有財産規則第24条に基づき起案紙が作成されているところ，同条第9号において貸付契約更新の場合は現在の契約書の写しを添付することになっているが，貸付契約を更新する物件についてこれが添付されていなかった。

また，契約保証金については，公有財産規則第30条第2項において，「市長が特にその必要がないと認めたとき」には契約保証金を不要とすることができる旨の定めがあるが，当該物件についての各土地賃貸借契約書には契約保証金の定めがなく，契約保証金を不要としているにもかかわらず，市長が特にその必要がないと認めたことを確認できる書面は見当たらなかった。連帯保証人についても，公有財産規則第31条ただし書きにおいて，「市長が特にその必要がないと認めたとき」には連帯保証人を立てなくてよい旨の定めがあるが，当該物件についての各土地賃貸借契約書には連帯保証人の定めがなく，連帯保証人を立てていないにもかかわらず，市長が特にその必要がないと認めたことを確認できる書面は見当たらなかった。

普通財産の貸付けに当たっては、公有財産規則に定めに基づいて手続を行うことを徹底し、契約保証金や連帯保証人を不要とする場合には、起案紙にその旨及び根拠条文を記載するなどして「市長が特にその必要がないと認めたとき」に該当することが確認可能な書面を作成しておくべきである。

低-11 No. 61817, 61818

名称	貸付予定地（西敷地）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	商工観光部
所管課	商業振興・外商支援課
当初利用目的	定期借地権を設定し，民間事業者に貸付け
所在地	高知市追手筋二丁目 9-6， 7
利用地積（㎡）	2564.06
取得日	平成 25 年 3 月（土地区画整理法の換地処分による所有権登記日）
取得価額（円）	402,301,014
評価額，再調達価額（円）	396,988,280
低利用，未利用となった理由	平成 25 年の旧追手前小学校閉校及び民間事業者への貸付けが決定しなかったため
遊休資産としての報告状況	無
現況	砂利敷きの状態。暫定的な短期貸付けを実施
利活用の方針	有（暫定）
現地写真	

現況概要

当該土地は市の中心部にあり、商業施設、教育施設、観光施設が集まった区画といった非常に重要な場所に位置している。平成 25 年に閉校した小学校の跡地であり、敷地の東半分には大型の図書館が建設された。残りの西側敷地の利活用に関しては、閉校となる以前から方針が検討されており、検討の結果、売払いは行わず、市の重要な拠点として保有し、民間への貸付けをする方針が決まっていた。その後、平成 29 年度、令和 4 年度の 2 回にわたって公募型プロポーザルの実施が行われたものの、結果として、民間貸付けには至らなかった。各プロポーザルの間には、基本方針及び公募内容の見直し等が行われていた。

令和 6 年 3 月末現在、当該土地には砂利が敷かれ、かつ、立入禁止の状態となっている。市の財産としては、普通財産に区分され、暫定的な対応として希望者に条件付きで短期貸付けを実施しており、令和 5 年度の貸付実績は年間 60 日程度であった。

既存の基本方針及び事業実施方針は、2 回の公募型プロポーザルが実現しなかったことも踏まえて、令和 5 年 3 月に廃止された。市としては、改めて市民へのアンケート実施、サウンディング型市場調査の実施等を行い、利活用方針の再策定をする予定であったが、その間に市長の交代があり、新市長の公約において「当面の間、イベント開催等で中心市街地に賑わいを生み出すとともに、多目的に市民の皆様が利用できるスペースとなるよう整備を検討します。また、本格的な利活用に向けては、追手前小学校の跡地であることを勘案して住民参加による議論の場を設けるとともに、手続きの過程の透明性を確保して進めます。」（「桑名りゅうご政策集（118）」を引用）と示されたことから、基本方針の再策定のスケジュールは白紙となっている。

令和 6 年度 6 月議会において、当該土地の整備事業に関する補正予算が

決まり，イベント開催が可能な多目的広場として整備されることとなった。

貸付けに当たっては，貸付期間を従来は原則として最長 7 日間としていたところ，3 か月に延長し，片面のみの利用も可能とする等の貸付条件の柔軟化がされている。

現在までの経緯概要

平成 23 年度：「追手前小学校西敷地土地利用検討部会」設置，報告書提出

平成 25 年 3 月：小学校の閉校

平成 28 年 2 月：「新図書館西敷地利活用検討委員会」設置

平成 28 年 11～12 月：市民アンケートの実施

平成 29 年 2 月：新図書館西敷地利活用検討委員会報告書の提出

平成 29 年 7 月：「新図書館西敷地利活用事業基本方針」の策定

平成 29 年度：公募型プロポーザルの実施，優先交渉権者を選定

平成 31 年 2～3 月：再公募の方針を決定，優先交渉権者取消

令和 2 年 3 月：「新図書館西敷地利活用事業基本方針」を改定

令和 4 年度：公募型プロポーザルの実施，選定審査の結果，選定しないことを決定

令和 5 年 3 月：「新図書館西敷地利活用事業基本方針」を廃止

令和 5 年 11 月：市長交代により当面の間，多目的広場としての整備とする方針決定

監査の結果及び意見

当該土地は，市の中心部に位置していること，小学校跡地のため地域住民にとっての思いが強いことといった，利活用に当たって非常に慎重な判断が必要となる土地である。上述のとおり，結果として民間への貸付けが現在も実現せず，暫定的な活用としてイベント開催が可能な多目的広場と

しての整備が決まっている。

土地のみの評価額は約4億円であることから、市の財務に与える影響は小さくない。基本方針は廃止されたものの、売払いをしないとする方向性は現在も変わらないとされており、今後も一時的な貸付けによる財政収入が生じる。貸付条件の緩和により、一定の貸付収入増加は見込まれるものと考えられる。また、市の収入のみならず、仮に施設が建設された場合には、施設の内容によって、観光客の集客効果、周辺の商業施設への経済効果、教育的な効果といった幅広く重要な影響を与えることも可能であると考えられる。

過去の経緯から、民間貸付けに当たって、市民の理解の獲得と透明性のある手続の実施に重みを置くことは十分に理解ができる。しかしながら、重要な拠点となり得る市の中心部の土地であり、市のみならず、県、事業者、そして何よりも市民に大きな影響を与え得るものであるからこそ、本格的な利活用の検討が重要であると考えられる。これまで紆余曲折はありつつ、長期間の検討がされてきた重要な土地であり、近年の新型コロナウイルス感染症の流行、南海トラフ地震に対する懸念、少子高齢化の想定以上の加速といった大きな環境・状況変化が日々起きている中で、市民の要望や社会的に必要となる事項にも著しい変化が起きている。そのような中、市としての重要な拠点を随時のイベント開催も行える広場として活用し続けることに、財政面において有効性があるとは言い難い側面がある。また、経済性及び効率性といった観点からも、市の財政状況及び経済効果から最適とは考えづらい。

当該土地に係る暫定的な収支の試算は以下のとおりである。数値の根拠は市が公表している令和6年度6月補正予算の資料及び本監査において所管課にヒアリングした結果によるものである。

整備に関する収支（いずれも予算金額であり未確定）

支出

全体整備費（補正予算）：79,500,000 円

収入

- ① 地域活性化事業債：20,490,000 円
- ② クラウドファンディング：2,400,000 円
- ③ 県補助金：450,000 円

市の整備に係る負担額：56,160,000 円

運営に関する収支（年間想定金額）

収入

- ① 貸付金：4,800,000 円 = 1 日当たり約 48,000 円×利用日数 100 日
※利用日：毎週土日の利用により年間 100 日との見込み
- ② ネーミングライツ：1,000,000 円

支出

- ① 清掃費：2,255,000 円
- ② 水道光熱費：400,000 円
- ③ その他費用：126,000 円（備品修理費，樹木管理費等）

運営に関する収支金額（年間）：3,140,000 円

市の整備に係る負担額 ÷ 運営に関する収支金額（年間）
＝17.88 年

上記の前提に基づくと、整備負担額の回収には約 18 年が必要との試算となる。ネーミングライツに係る収入には不透明なところがあるが予算よりも増額となる可能性があり、一方で、費用面では原価高騰による不利な影響も想定される。

当該算定結果はあくまで金額的なものであり、実際には市民にとっての公共インフラ面としての効果、イベントによる経済効果もあり、また、本格的な利活用方法への柔軟な方針変更に対応できる範ちゅうの措置と捉えることもできる。

1. 【意見】本格的な利活用に向けた調査実施の明確化

市は広場としての活用を暫定としており、広場の利用状況を見ながら将来の利活用の方法を検討する見込みである。全庁的に様々な観点から検討し、使用の実績が蓄積するまでに時間を要することについて理解はできるが、利活用には速度とタイミングが重要である。暫定的な活用のための整備は進んでいるものの、あくまで暫定的であることを念頭に、本格的な利活用に向けた検討が必要となることはいうまでもない。そのため、今後の本格的な利活用の検討に向けて、多目的広場の利用実績の調査期間、調査方法、調査報告の時期を明確にされたい。

なお、当該意見はあくまで金額的な観点のみからの意見であり、市民生活、地域の治安、教育的観点等、市として様々な側面を考慮すべきであることから、利活用の検討に当たって慎重な姿勢自体は大事であり、必ずしも速度のみを要請しているものでない。

低-12 No. 61874

名称	旧春野町土地開発公社代替地①
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市春野町甲殿 235
利用地積（㎡）	1,577
取得日	不明
取得価額（円）	222,406
評価額，再調達価額（円）	222,357
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧春野町の時代に町道の代替用地として当時の土地開発公社が先行取得し、旧春野町に譲渡されている。その後、平成 20 年に旧春野町と市が合併したことによって承継している。

当該土地以外にも類似した土地があったことから、売払いの方針が決まり、入札形式での売払いが実施されたものの、落札とならず、残存している。所管課は売払いが見込めないと考えているが、農地バンク制度の活用などを検討している。

また、現状は農地としての整備を目的として、特定の個人に業務委託を行っている。委託契約を締結しており、委託内容は主に農地としての整備、維持であり、委託金額は無償、収穫物の所有権は委託先に帰属するとした、1 年契約を毎年更新している。

監査の結果及び意見

現地は周辺を農地に囲まれた土地であり、農道を経由してたどり着ける場所にある。そのため、農地以外での利用が現実的でないことは明白である。また、業務委託という手法を採用しているものの、実質的には無償で貸付けしているに等しい状況であり、委託先又は周辺の保有者による買取りの可能性は低いと考えられる。

なお、評価額はほとんどないが、利用地目が「田」であること、利用面積が 1,000 m²を超えていることから、内容の詳細確認の観点からサンプルとして選定している。結果として、代替地の残存地に過ぎず、特定の個人に「田」を貸し付けているという特殊性はあるものの、売払いが実現した場合の経済的な重要性はないことが確認され、所管課の検討状況に違和感はない。

低-13 No. 61881

名称	旧春野町土地開発公社代替地②
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市春野町弘岡下 838
利用地積（㎡）	1,466
取得日	不明
取得価額（円）	206,758
評価額，再調達価額（円）	206,706
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧春野町の時代に新川川拡張工事の代替用地として当時の土地開発公社が先行取得し、旧春野町に譲渡されている。その後、平成20年に旧春野町と市が合併したことによって承継している。

低-12 (No. 61874) の案件と同様の取扱いがされており、現状は農地としての整備を目的として、特定の個人に業務委託を行っている。委託契約を締結しており、委託内容は主に農地としての整備、維持であり、委託金額は無償、収穫物の所有権は委託先に帰属するとした、1年契約を毎年更新している。

監査の結果及び意見

現地は低-12 (No. 61874) の案件と同様に周辺を農地に囲まれた土地であり、農道を経由してたどり着ける場所にある。内容もほぼ同様ではあるが、委託先は異なっている。

低-12 (No. 61874) の案件と同様に評価額はほとんどなく、利用地目が「田」であること、利用面積が 1,000 m²を超えていることから、内容の詳細確認の観点からサンプルとして選定している。結果として、代替地の残存地に過ぎず、特定の個人に「田」を貸し付けているという特殊性はあるものの、売払いが実現した場合の経済的な重要性はないことが確認され、所管課の検討状況に違和感はない。

低-14 No. 61921

名 称	初月地区普通財産
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市中久万 37-4
利用地積（㎡）	246.23
取得日	昭和 52 年
取得価額（円）	27,347,755
評価額，再調達価額（円）	28,643,935
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	無
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、昭和 52 年に取得されているが、経緯の詳細は記録されていない。土地には町内会の公民館及び駐車場が存在しており、町内会に対して無償で貸し付けている。

監査の結果及び意見

現地視察をしたところ、公民館の築年数はかなり長くなっているとみられ、敷地内には記念碑も存在していた。公民館は視察時に使用されており、周辺に住宅が多いことから、公共の用途に係る土地として有効に使用されていると見受けられた。

集会所等としての貸地であり、規則にのっとりた運用がなされている。

1. 【意見】 賃貸借契約の当事者の訂正

当該物件についての令和元年 7 月 1 日付け土地賃貸借契約書を確認したところ「借受人」は「久万公民館」となっていたが、「久万公民館」は法人格を持たないことから、公民館館長個人を相手方として契約を締結すべきである。

低-15 No. 61999

名称	処分予定財産（消防署跡）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市長浜 4722-1
利用地積（㎡）	680.77
取得日	平成 29 年所管換え
取得価額（円）	21,095,700
評価額，再調達価額（円）	18,811,036
低利用，未利用となった理由	消防署移転のため
遊休資産としての報告状況	有
現況	売払い
利活用の方針	売払い
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧消防署の跡地であり、現在も建物が残っている。消防署が移転したことから、平成 29 年当時の所管課によって売払いの準備を行い、完了後に現在の所管課へ所管換えをした。入札を実施したものの、落札はされず、オークションへの出品もされたが、こちらも決定せず、現在に至っている。

立地は、住宅の多い地域にあり、道路を挟んで小学校もある。入札、オークションの際に、物件の問合せはあったものの、建物付き売却であることから、評価額との折り合いがつかない、建物の取壊費用が障壁となる等の理由から、売払いに至らなかった経緯がある。

監査の結果及び意見

現地視察したところ、旧消防署施設は築年数が古く、扉には施錠がされていた。隣接の屋根付き駐車スペースには、鎖が張られており、売り物件である旨の看板がつけられていたが、鎖は外れかけており、正面からは売り物件であることが分からない状態となっていた。

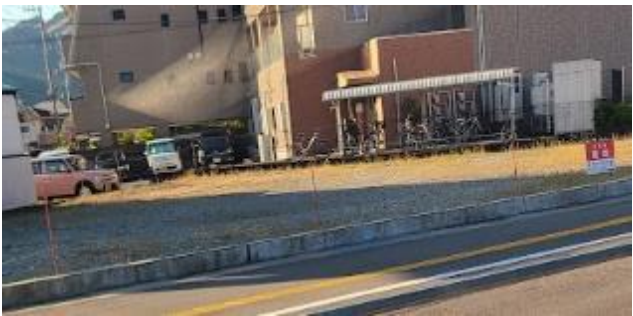
また、貸付期間があったことから、本監査における調査に対して「低利用」と回答されているが、貸付期間は短期間であり、実際は「未利用」である。遊休資産としての報告がされていることから実質的な問題はない。

早々に売払いの方針となっているものの、売払いが決まらない案件である。滞留しないように売払いの確実性を上げていくには、継続して出品するだけでなく、売払いに当たっての工夫、調整が必要と考えられる。

(総 4) 【意見】 外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

(総 5) 【意見】 売払価格の減額等の柔軟な対応

低-16 No. 62010

名称	処分予定財産（百石町）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市百石町四丁目 2501
利用地積（㎡）	487.13
取得日	平成 22 年 2 月
取得価額（円）	94,090,332
評価額，再調達価額（円）	55,640,000
低利用，未利用となった理由	土地区画整理事業に基づく換地として取得し，事業完了後，売払い等を行うも，応札がないため。
遊休資産としての報告状況	有
現況	売払い
利活用の方針	売払い
現地写真	

現況概要

当該土地は、市街地にある主要道路の一つに隣接し、交差点の角地に位置している。広さもあり、形状は良いが、出入りにおける利便性にやや難がある土地である。土地区画整理事業の換地として取得し、事業完了後、上下水道局への貸付けを行っていたが、令和４年度に貸付けが終了している。その後、売払いの方針に変更され、入札及びオークションを行っており、問合せはあるものの、売払いには至っていない。

換地として取得していることから、取得価額が約９千万円と比較的高い金額となっているが、主要道路に面していることから、実際の評価額も約５千万円とそれなりに高い金額である。

監査の結果及び意見

現地は整備された更地に近く、ロープにより侵入防止対策がされている。オークションに出されている際は、売地である看板も設置されていた。

また、貸付けを行っていたことから、本監査における調査に対して「低利用」と回答されているが、短期間の貸付けのため、実際は「未利用」である。遊休資産としての報告がされていることから実質的な問題はない。

売払いの方針後、入札を行うが応札がない状態である。滞留しないように売払いの確実性を上げるため、売払いに当たっての工夫、調整が必要と考えられる。

(総４)【意見】外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

(総５)【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

低-17 No. 62011

名 称	処分予定財産（萩町②）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市萩町一丁目 304
利用地積（㎡）	1573.44
取得日	平成 23 年 4 月
取得価額（円）	80,918,872
評価額，再調達価額（円）	68,331,352
低利用，未利用となった理由	市道の代替地として取得し，その後貸付け
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	※民間会社に対する資材置き場としての貸付けのため，現場写真の公表は控える

現況概要

当該土地は、市道の代替地として土地開発公社が取得していたものを、平成 23 年に市が取得したものである。立地は、工業施設の多い地域にあり、面積も広い。現在は民間会社に対して減額のない有償貸付けを行っており、1 年契約となっている。使途は資材置き場となっている。市の管理体制としては、隣接地である未-32 (No. 62013) の除草作業を行う際に、使用状況を視認しているのみであり、使用の現地確認及び貸付先への直接的な状況確認までは行っていない。

監査の結果及び意見

現地視察したところ、実際に資材置き場として使用されていることが、入口付近から確認できた。入口からは敷地の全容が見えないため、どのような資材が置かれているかまでは視認ができない状況にあった。

貸付けは平成 26 年 2 月から開始されている。面積が広いことから評価額も高く、減額なしの貸付料収入が確保できているという点から、有効性、経済性はあるものと考えられる。

1. 【意見】民間法人への貸付時の条件

当該土地の使途は資材置き場である。契約時にどのような資材が保管されるかまでの確認は行われていない。場合によっては、大型車両が頻繁に出入りする、騒音が生じる、廃棄物が長期間放置される、原状回復が必要な工事を要する等が想定され、市が最終的な費用負担をするおそれもある。実務上、そのような不測の事態を事前に防止することは難しいが、貸付先及びその使途に合わせて、一定の制限条項を設定しておくこと、貸付け開始後に現地に赴き、当初の想定どおりの使用となっていることを確認することといった管理体制が望まれる。

2. 【意見】 賃貸借契約の対象となる物件の特定

土地賃貸借契約書第1条（貸付物件）によれば，本市が貸し付ける土地の「所在」欄において，「高知市萩町一丁目304番・307番1の一部」という記載がなされているところ，このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては，当事者間において契約対象となる範囲が特定できるよう，契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

3. 【指摘】 連帯保証人となる者の資力及び信用の確認

高知市公有財産規則第31条本文によれば，「普通財産の貸付けを受けようとする者は，借受人の債務を弁済するに足る資力及び信用を有する連帯保証人を立てなければならない。」とされている。所管課へのヒアリングによれば，連帯保証人が「借受人の債務を弁済するに足る資力及び信用」を有するか否かについて確認していないとのことであった。貸付物件の用途にもよるが，当該貸付物件の用途は「資材置場」であり，民間会社への貸付けであることから，賃貸借契約終了時の原状回復が適切になされるよう，賃貸借契約の締結に先立ち，連帯保証人の資力等の確認のために資料等の提出を求めるべきである。また，同規則に基づき適切な連帯保証人と連帯保証契約を締結するため，連帯保証人の候補者に提出を求める資料等をあらかじめ整理しておくべきである。

低-18 No. 62036

名称	処分予定財産（土佐山）
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市土佐山弘瀬 405 - 1
利用地積（㎡）	3,923.98
取得日	平成 26 年
取得価額（円）	32,633,306
評価額，再調達価額（円）	31,854,869
低利用，未利用となった理由	平成 26 年の旧土佐山中学校の閉校
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、旧土佐山中学校のグラウンドが、平成 26 年の閉校に伴って、教育委員会から現在の所管課に所管換えされたものである。立地は市の北部の山間部に位置し、河川に隣接している。校舎は既に取り壊されており、旧体育館のみが建物として残存している。旧体育館については、現在も地域のスポーツ関連事業でスポーツ振興課が使用している。

閉校後は、高知県土木事務所に土木資材の置き場等として 5 年間、無償での貸付けをしている。売払いの方針は決定されていないが、旧体育館への導線確保が必要であること、過去に隣接河川の氾濫により水没した事実があること、学校跡地であることから地域住民への十分な配慮が必要であることを前提に、現在、所管課は利活用を検討中である。

監査の結果及び意見

廃校のグラウンド部分であり、山間部ではあるものの、広さがあることから評価額も大きい。一方で、現在も利用されている旧体育館が隣接していることから、体育館利用者の妨げとならないような用途とするべきであるという制約がかかっており、現状のままで売払いには当該制約を踏まえた実施が必要になる。

閉校に伴って行政財産としての用途は廃止され、普通財産への区分変更がされており、遊休資産としての報告もされている。一方で、明確な活用方針が決定しておらず、所管課において検討中となっているため、放置されることのないよう、早期に方針決定を進めることが望ましい。

低-19 No. 63046, 63047

名 称	バーク堆肥貸付地
財産区分	普通財産・その他
所管部局	農林水産部
所管課	春野地域振興課
当初利用目的	不明
所在地	高知市春野町森山 2904, 2899
利用地積（㎡）	842
取得日	平成 20 年の旧春野町との合併により承継
取得価額（円）	9,723,416
評価額，再調達価額（円）	9,123,912
低利用，未利用となった理由	貸付けのため
遊休資産としての報告状況	無
現況	貸付け
利活用の方針	バーク堆肥の貸付地
現地写真	

現況概要

当該土地は、市西部の山間にあり、人通りのない場所に位置している。山間のため、敷地面積は広く、敷地の一部には建物が存在している。平成 20 年に合併した旧春野町が売買により取得したことまでは把握できているが、取得の理由までは記録が残っておらず、不明である。現在は民間法人に対して、有償貸付けをしており、貸付地においては、バーク堆肥の製造がされている。

監査の結果及び意見

現地では実際にバーク堆肥が積もっており、名称どおりの使用がされていることを確認した。有償の賃貸借契約を締結しており、減額貸付けの対象で、減額率は 50% であり、3 年ごとの更新となっている。

バーク堆肥は、公共工事にも使用される資材であることから、貸付けには公共性の側面がうかがえる。また、山間に位置しており、道路は舗装されていない箇所があり、周辺は山林に囲まれ、住宅及び民間施設もないことから、商業的な利活用には向かない。そのため、売払いの方針をとったとしても、現在の貸付先への売払いが最も現実的ではあるものの、貸付先とそのような協議は過去行われていない。所管課としては、貸付けの契約が継続している以上は、売払いの方針とはしない判断をしており、当該判断に対して、経済性、有効性、効率性のそれぞれの観点からも、大きな問題はないものと考えられる。

1. 【指摘】普通財産を貸し付ける際の連帯保証人に関する手続の履践

高知市公有財産規則第 31 条によれば、「普通財産の貸付けを受けようとする者は、借受人の債務を弁済するに足る資力及び信用を有する連帯保証人を立てなければならない。ただし、市長が特にその必要が

ないと認めたときは，この限りでない。」とされている。

当該物件の土地賃貸借契約書を確認したところ連帯保証人に関する条項はなかったが，ヒアリングによれば，所管課において借受法人の設置根拠，組織体，役割，規模，継続性等から鑑みて連帯保証人は不要と判断していることであった。

しかしながら，連帯保証人が不要となるのは「市長が特にその必要がないと認めたとき」（高知市公有財産規則第 31 条ただし書き）であるところ，ヒアリングでは，貸付時の決裁文書において連帯保証人の要否に関わる記載がなかったことを確認しており，同規則にのっとりた手続が適切に履践されていない。

普通財産の貸付けに当たっては，公有財産規則の定めに基づいて手続を行うことを徹底し，連帯保証人を不要とする場合には，起案紙にその旨及び根拠条文を記載するなどして「市長が特にその必要がないと認めたとき」に該当することが確認可能な書面を作成しておくべきである。

低-20 No. 63164, 63165

名称	旧高知市立御畳瀬小学校
財産区分	普通財産・その他
所管部局	財務部
所管課	管財課
当初利用目的	無
所在地	高知市長浜 205-1
利用地積（㎡）	4,954
取得日	昭和 26 年 1 月
取得価額（円）	232,623,164
評価額，再調達価額（円）	95,379,362
低利用，未利用となった理由	平成 24 年度の旧御畳瀬小学校閉校のため
遊休資産としての報告状況	有
現況	貸付け等
利活用の方針	無
現地写真	

現況概要

当該土地は、小学校用地であったが、平成 24 年に閉校となり、教育委員会から現在の所管課に所管換えが行われたものである。土地の一部は消防団施設となっており、それ以外は学校施設が維持され、利用されている。給食棟は、市内の小学校における給食棟の建替え及び修繕期間における一時的な施設として学校環境整備課が利用しており、その調理員の駐車場として遊休資産となった旧グラウンドが使用されている。また、旧校舎では地域おこし学校として教室が開かれており地域利用がされている。旧体育館はスポーツ振興課の行政財産となっている。

上記のほか、地域の不燃物のごみ収集場所として、校門前横を地域団体に無償で貸付けしている。

監査の結果及び意見

現地視察の結果、閉校した学校施設はそのままの状態が維持されていた。校門は開いており、旧校舎の入口は出入り可能な状態にあり、上記の活動がされていることが見受けられた。また、グラウンドには車両が数台停められており、調理員による使用がされていることも確認できた。

閉校した小学校の利用は他自治体においても重要な喫緊の課題である。本物件では、遊休資産としての報告がされており、現在、それぞれの土地及び施設が有効に活用されている。しかしながら、いずれも暫定的な使用であり、施設の老朽化が進んでいる状況から、今後も継続的なモニタリングと適時の利活用検討をされたい。

なお、地域団体への貸付けは、高知市財産条例 4 条に基づき、公共的団体という位置付けで無償となっていることを確認した。

1. 【意見】 使用貸借契約の対象となる物件の特定

地域団体の代表者との間で締結されている土地使用貸借契約書第1条（貸付物件）によれば、本市が貸し付ける土地の「所在」欄において、「高知市長浜 209 番 1 の一部」と記載されているところ、このような記載では当該土地のどの部分を貸し付けているのかが明らかでない。貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるよう、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

低-21 No. 63171, 63173, 63174, 63176

名 称	旧 誠 和 園
財 産 区 分	普 通 財 産 ・ そ の 他
所 管 部 局	健 康 福 祉 部
所 管 課	福 祉 管 理 課
当 初 利 用 目 的	救 護 施 設
所 在 地	高 知 市 横 浜 4-2
利 用 地 積 (㎡)	5,415.74
取 得 日	昭 和 27 年 6 月
取 得 価 額 (円)	189,103,609
評 価 額 , 再 調 達 価 額 (円)	168,644,713
低 利 用 , 未 利 用 と な っ た 理 由	令 和 元 年 10 月 の 旧 誠 和 園 廃 園 に よ る
遊 休 資 産 と し て の 報 告 状 況	有
現 況	貸 付 け
利 活 用 の 方 針	貸 付 け
現 地 写 真	

現況概要

当該土地は、令和元年 9 月まで救護施設「誠和園」として使用されていたものであり、居住スペースのある建物、グラウンド、倉庫、その他の施設が敷地内に残されている。旧誠和園は津波被害地域に位置していたことから、移転が決まり、令和元年 9 月に閉園した。閉園後は、令和 3 年に行政財産から普通財産に変更され、令和 7 年 3 月までは、各医療機関から回収したコロナワクチン保管用冷蔵庫の保管場所として地域保健課へ貸出しを行っていた。その後、旧誠和園の近くに位置する中央小動物管理センターで飼養する犬の運動スペースとして使用したい旨の要望があり、グラウンド部分の貸付けを行っている。当該貸付けは令和 9 年 3 月までとなっており、それ以後の利活用の予定は決まっていなかったが、令和 6 年 10 月の公共施設マネジメント推進本部会において、売却の方針が決定された。

監査の結果及び意見

現地は施設目前の堤防を隔ててすぐ湾が広がっている。そのため、南海トラフ地震が発生した際には被害を免れないことは明らかな場所である。立地は旧誠和園の移転理由にもなっており、当該土地の需要が少ないこと及び市としての利活用が難しいことにも関連している。

経済性に関して、高知県に対して 3 年間の無償貸付けを行っていることから収入はなく、民間法人への貸付けは市の利活用と同様に災害時のリスクが伴うことから需要は薄いと考えられる。加えて、機械警備及び消防設備点検の費用として約 65 万円、除草作業として防草シート設置等の委託費及び課の人員コストが年間維持コストとしてかかっている。人通りの少ない場所ではあるものの、大型の施設であることから機械警備を採用する点に合理性はあると考えられる。

結果として、利活用に制約があり、直近の売払い方針の決定には有効性があると考えられるが、立地、金額の観点から相当の工夫が必要な物件であることがうかがえる。そのため、専門家、分筆、価格調整等を検討されたい。

1. 【意見】使用貸借契約の対象となる物件の特定

土地使用貸借契約書第1条（貸付物件）によれば、高知市が貸し付ける土地の面積は「625 m²」と記載されているところ、同面積は「所在」として記載されている「高知市横浜4番地2」の土地の一部であり、「高知市横浜4番地2」の土地のどの部分を貸し付けているのかが当該土地使用貸借契約書からは明らかでない。貸付けに当たっては、当事者間において契約対象となる範囲が特定できるよう、契約対象となる範囲を明らかにした図面を土地使用貸借契約書に添付することが望まれる。

（総4）【意見】外部専門家及び他制度の活用による処分等の推進

（総5）【意見】売払価格の減額等の柔軟な対応

結び

本監査において、市の公共施設マネジメントの取組に基づく遊休資産の財務事務の執行状況を全体及び個別案件の観点から確認した。市は公共施設マネジメントに関する基本方針、基本計画、総合管理計画等を策定し、定期的な更新をしているが、遊休資産に焦点を当てた基本方針、規程、要綱等に関して明文化されたものは存在していなかった。

遊休資産の処分及び利活用に関する実務プロセス自体は存在しているが、本監査において選定した個別案件の中には、取扱いの難しい案件、様々な理由から検討が進んでいない案件、他自治体の事例を参考に処分促進策を検討すべき案件等があり、今後の方針が明確になされていない遊休資産も存在していた。加えて、本監査で懸念していた学校教育系施設及び公営住宅が未利用土地、低利用土地に既に存在しており、取壊しの予算上の問題、利活用の方法の未決定といった状況が発生しているものもあった。

市は公共施設の延床面積に関して高い削減目標を掲げている。この削減の結果、行政目的の用途が廃止される土地が多く発生することが見込まれる。本監査における調査では、各所管課が未利用及び低利用と考えている土地の約7割を確認したが、本監査で対象とならなかった未利用及び低利用の土地もあるほか、所管課の認識していない潜在的な案件も想定される。そのため、現在の遊休資産の整理、方針決定及び利活用を早期に進めるとともに、遊休資産の処分及び利活用の検討プロセスを今一度整理し、明文化することによって、今後発生する遊休資産に早期に対応できる体制を構築することが重要な課題といえる。本監査報告書に記載の指摘、意見の対応を通して、今後の市の遊休資産の積極的な利活用及び処分を進められたい。

以上