

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
(概要版)

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

第3章 監査の結果及び意見	10
1 監査の結果及び意見の定義（略）	10
2 監査の結果及び意見の一覧	10
3 監査の結果及び意見（総論）	14
第4章 監査の結果及び意見（未利用土地，低利用土地） ...	20
1 未利用土地（一部略）	26
2 低利用土地（一部略）	55
結び	79

第 1 章 外部監査の概要

- 1 外部監査の種類（略）
- 2 選定した特定の事件（略）
- 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（略）
- 5 外部監査の対象期間（略）
- 6 外部監査の実施期間（略）
- 7 外部監査の方法（略）
- 8 外部監査従事者（略）
- 9 利害関係（略）
- 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（略）
- 2 公共施設の延床面積の状況（略）
- 3 公共施設マネジメントに関する市の取組（略）
- 4 遊休資産に関する市の取組（略）
- 5 土地及び建物の貸付収入・売払収入の推移（略）
- 6 遊休資産の状況（略）

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 m²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	その他	56	975,520	0
	普通財産・	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	0
	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	その他	505	5,757,442	0
	普通財産・	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（略）

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
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

No.	案件 No.	区分	項目
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
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

No.	案件 No.	区分	項目
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は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発見された。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「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（一部略）

未-1 No.1909,1910

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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、余剰地の利活用に当たっても、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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

監査の結果及び意見

他の市営住宅跡地と同様，売却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

表（略）

現況概要（略）

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。既に売却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。売却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、その期間に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

表（略）

現況概要（略）

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却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

表（略）

現況概要（略）

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

表(略)

現況概要(略)

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表（略）

現況概要（略）

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かったが、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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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、売払い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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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-22 No.61608

表（略）

現況概要（略）

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-23 No.61612

表（略）

現況概要（略）

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-24 No. 61621

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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-26 No. 61713

表（略）

現況概要（略）

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いできないもの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

表（略）

現況概要（略）

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、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

表（略）

現況概要（略）

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

表(略)

現況概要(略)

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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必要と考えられるが、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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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。タワーを上げ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

表（略）

現況概要（略）

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（一部略）

低-1 No. 3709, 3710

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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、同様の用途で利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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表 (略)

現況概要 (略)

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

表（略）

現況概要（略）

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賃貸借契約書に添付することが望まれる。

低-6 No. 61448, 61450

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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な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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表(略)

現況概要(略)

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

表(略)

現況概要(略)

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

当該土地の用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、貸付先及びその用途に合わせて、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

表（略）

現況概要（略）

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使途とするべきであるという制約がかかっており、現状のままでの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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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

表（略）

現況概要（略）

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