

平成 20 年度

# 行政監査報告書

監査テーマ

「借地の有効利用と契約事務について」

福井県越前市監査委員

越 監 第 3 2 4 号  
平成 21 年 1 月 26 日

様

越前市監査委員 田中 育夫

同 内上 和博

同 片粕 正二郎

行政監査の結果報告について（提出）

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき実施した行政監査について、同条第 9 項の規定により、その結果に関する報告を決定したので、次のとおり提出します。

## 目 次

第1 監査の概要	1
1 行政監査の意義	1
2 監査のテーマ	1
(1) 監査の目的	1
3 監査の対象	1
(1) 監査の対象部課	1
4 監査の期間	1
5 監査の日程	2
(1) 行政監査実施計画策定	2
(2) 行政監査実施通知	2
(3) 予備監査	2
(4) 担当課へのヒアリング	2
(5) 現地監査	2
(6) 行政監査結果についての協議	2
(7) 行政監査結果報告	2
(8) 公表	2
6 監査の方法	2
7 監査の着眼点	2
(1) 借地等の管理は適切に行われているか	2
(2)       "       有効に行われているか	2
第2 借地に係る事務	3
1 借地の性質	3
2 借地の契約及び管理事務	3
第3 越前市における借地の利用状況	4
1 借地の利用状況	4
第4 分析及び結果	6
1 監査の結果	6
(1) 契約書の有無	6
(2) 使用目的	7
(3) 借地面積	8
(4) 借地料	10
(5) 他者への貸与	15
2 所管別調査の結果	18
(1) 企画部所管事務	18
(2) 総務部所管事務	24
(3) 市民生活部所管事務	24
(4) 福祉保健部所管事務	24
(5) 建設部所管事務	28
(6) 産業経済部所管事務	34
(7) 水道部所管事務	34
(8) 教育委員会所管事務	35
第5 借地管理の課題について	42
1 総論	42
2 借地契約の問題	42
(1) 貸主、土地	42
(2) 賃料	42
(3) 賃借期間	42
(4) 敷金(保証金、権利金を含む。)	42
(5) 付帯条件	43
3 借地契約に関連する問題	43
(1) 転貸	43
(2) 貸主の変更	43
(3) 使用目的、使用実態の変更	43
4 借地の管理体制の問題	44
(1) 契約手続	44
(2) 契約後の管理	44
5 借地契約書の問題	44
第6 むすび	44
第7 資料	45

注記 ・各表中の比率は、小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位まで表示する。  
したがって、比率の合計と内訳とが一致しない場合がある。

## 第1 監査の概要

### 1 行政監査の意義

行政監査は、地方自治法第199条第2項に基づき一般行政事務の執行について行うもので、組織、人員、事務処理方法その他行政運営全般に関し、同法第2条第14項の「事務を処理するに当たっては、最少の経費で最大の効果を挙げ」及び同条第15項の「常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに」、「その規模の適正化を図らなければならない」という規定の趣旨に沿って、同法第199条第3項及び同施行令第140条の6の「事務の執行が法令の定めるところに従って適正に行われているかどうか」について、その適法性及び経済性・効率性・有効性の観点から行う監査である。

### 2 監査のテーマ

「借地の有効利用と契約事務について」

#### (1) 監査の目的

越前市の住民サービスの向上に向けて、それぞれの分野で事業を進めていく上で、道路、公園に代表される土地や、庁舎、事業所など建物等が必要となる。こうした土地や建物は、本来、行政機関が所有し事業目的などに利用すべきところであるが、用地の一部については、借地として利用し管理している状況である。

市は、新たな地方公会計制度に向け平成20年度決算から財務4表(貸借対照表・行政コスト計算書・純資産変動計算書・資金収支計算書)を作成することとしている。この地方公会計制度導入においては、全ての会計が複式簿記・発生主義会計となり、資産・負債・資本の明確化がはかられ、資産台帳の整備と資産の適切な評価が求められている。

今後、事業運営に必要となる土地や建物等について、新地方公会計制度の趣旨を踏まえ、既存ストックの見直しやコスト意識の向上等に取り組むとともに、最少の経費をもって最大の効果があげられるよう、管理の適正化や運用の効率化などを図っていくことが、これまで以上に重要となってくる。

そこで、今回の監査では、「借地の有効利用と契約事務について」をテーマとし、効率性及び有効性を主眼として検証していくこととした。

### 3 監査の対象

平成19年度に、市が無償又は有償(地上権登記に伴う使用料を含む)で借り上げている土地に係る事務

(1) 監査の対象部課	8部局 21課
ア. 企画部	・財務課
イ. 総務部	・防災安全課・行政管理課
ウ. 市民生活部	・市民課・環境政策課
エ. 福祉保健部	・社会福祉課・長寿福祉課・児童福祉課・健康増進課
オ. 産業経済部	・商工政策課・観光振興課・農政課・農林整備課
カ. 建設部	・建築住宅課・維持管理課・都市計画課
キ. 水道部	・水道課
ク. 教育委員会	・教育総務課・生涯学習課・文化課・スポーツ課

### 4 監査の期間

平成20年6月2日から平成21年1月16日

## 5 監査の日程

### (1) 行政監査実施計画策定

- ア. 20年6月 2日 財務課管財・契約検査室長宛てに資料提出依頼
- イ. 20年6月28日 実施計画協議、決定
- ウ. 20年7月 2日 調査表様式及び記載要領の作成

### (2) 行政監査実施通知

- ア. 20年7月28日 市長、教育長、各部等の長、各課の長宛て調査表依頼
- イ. 20年8月29日 調査表提出期限

### (3) 予備監査 20年9月1日～

- ア. 調査票の集計、分析
- イ. 関係簿冊等審査
- ウ. 借地・賃貸契約書の確認

### (4) 担当課へのヒアリング

20年10月1日～7日

### (5) 現地監査

20年10月10日 12箇所について実施

### (6) 行政監査結果についての協議

20年12月3日 12月11日 12月16日 12月24日 21年1月5日 1月16日

### (7) 行政監査結果報告

- ア. 市長と語る会 21年1月26日
- イ. 結果報告書 21年1月26日
  - ・市長、議長、教育委員長宛て結果報告書提出
  - ・各部長・課長・財務課長宛て報告

### (8) 公表

- ア. 告示 21年1月26日付
- イ. ホームページ掲載

## 6 監査の方法

監査対象の所管課に対し提出を求めた資料に基づき、着眼点に従って関係書類を調査し、借地の利用状況や契約事務によらない不適切な運用の有無について関係職員から聴取し、一部の借地については現地監査により、監査を実施する。

## 7 監査の着眼点

監査は、次の観点から実施した。

### (1) 借地等の管理は適切に行われているか

- ア. 台帳の整備
- イ. 契約書の有無（契約書の有無・有効性・不備条項等）
- ウ. 契約内容の適否
- エ. 第三者によって不法に侵害を受けていないか

### (2) 借地等の管理は有効に行われているか

- ア. 事業目的等に沿って有効に利用されているか
- イ. 目的外利用に公共性・公益性があるか

## 第2 借地に係る事務

### 1 借地の性質

市の借地とは、行政財産又は普通財産として取得できない土地について、所有者から土地を借りて使用する場合に、所有者と市との借地契約等により、市がその土地の使用権を有している土地のことである。これら賃貸借契約又は借地契約の性格は、私法上の土地の貸し借りである。

契約行為とは、民法上は必ずしも様式行為を必要としない。

また、越前市契約規則によれば、契約金額が50万円未満で、かつ登記又は登録の手続を必要としないものについては、契約書の作成を省略することができるが、長期にわたる契約における権利や義務及び条件を明確にし、適正に契約行為を継続するためには、契約書の作成を必ず行うべきである。

### 2 借地の契約及び管理事務

借地の契約及び管理事務については、特に管理規則による定めはないが、おおむね次のような事務によっている。

契約事務は、担当課において借地の交渉が行われ、交渉が成立したところで契約書の案を作成し、原則として主管部長、財務課協議の後、市長決裁を得て契約書が作成される。

使用料及び賃借料の支出に係る契約については、越前市事務決裁規程による支出負担行為の決裁区分が定められているが、土地の賃貸借契約に係るものの運用は、長期にわたる契約としてすべて市長決裁を受けている。

なお、議会の議決に付すべき契約以外の契約の報告に関する条例の適用を受ける契約については、個々の契約の都度、議会に報告することとしている。また、本条例の運用について、借地借家法の適用を受けるものであること、報告すべき契約金額については、賃貸借期間中の金額が2,000万円以上であること、変更契約については、議決に付すべき契約の例によること、契約更新日については、その都度報告することなどとなり、その時期は、契約締結後の最初に召集される定例会となっている。

決裁の後、契約を締結し、財務課で契約書の原本を保管管理し、担当課は副本(写し)を保管している。

次に、支払い事務については、財務課において契約書の内容を、電算による借地管理システムに入力し管理されており、年一回まとめて12月下旬に財務課において借地料を支払っている。

契約の変更および更新等の事務については、担当課が行うこととし、契約の事務の例により事務が進められている。

### 第3 越前市における借地の利用状況

#### 1 借地の利用状況

平成19年中の借地の利用状況を、用途別に分類すると次のとおりである。

	用途区分	施設数	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	構成比率(%)	借地料(円)	構成比率(%)
市が使用している借地	学校・社会教育施設	25	378	130,024.08	15.2	58,929,068	32.7
	文化施設	6	18	8,182.39	1.0	5,625,923	3.1
	スポーツ施設	3	11	2,625.57	0.3	2,059,666	1.1
	福祉施設	15	63	205,076.16	24.0	16,515,801	9.2
	農林施設	11	103	253,078.85	29.6	6,649,965	3.7
	観光施設	6	36	38,463.34	4.5	10,411,558	5.8
	公園	11	84	51,902.20	6.1	11,720,286	6.5
	道路・水路	51	283	34,046.34	4.0	12,927,181	7.2
	公営住宅(市営住宅)	2	50	34,247.63	4.0	13,699,412	7.6
	水道施設	10	34	6,162.26	0.7	771,489	0.4
	防災・消防施設	6	6	411.69	0.0	100,615	0.1
	その他の施設	10	38	13,726.94	1.6	3,716,873	2.1
	小 計	156	1,104	777,947.45	91.1	143,127,837	79.5
市が転貸している借地	学校・社会教育施設	1	81	34,417.00	4.0	12,563,120	7.0
	福祉施設	6	23	11,163.26	1.3	8,279,051	4.6
	農林施設	1	1	73.85	0.0	43,382	0.0
	公営住宅(県営住宅)	1	6	6,647.00	0.8	2,839,420	1.6
	その他の施設	18	51	23,552.43	2.8	13,161,179	7.3
	小 計	27	162	75,853.54	8.9	36,886,152	20.5
合 計	183	1,266 *2筆再掲	853,800.99	100	180,013,989	100	

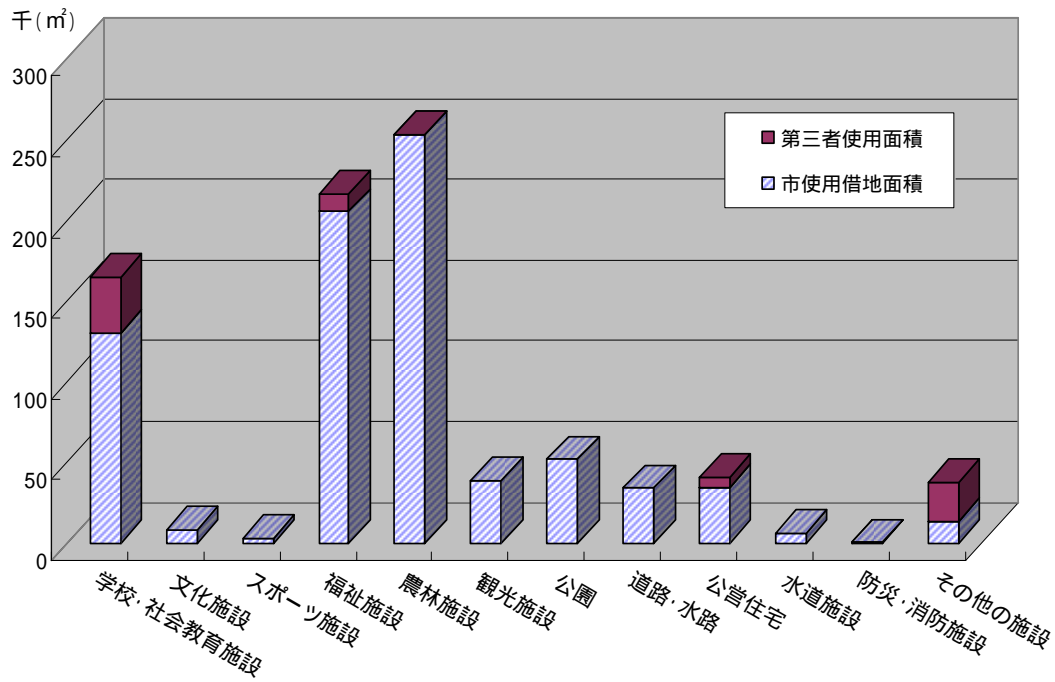
用途区分は、任意に分類した。

筆数合計のうち2筆は、市使用土地を一部転貸のため再掲した。実質契約筆数は、1,264筆である。

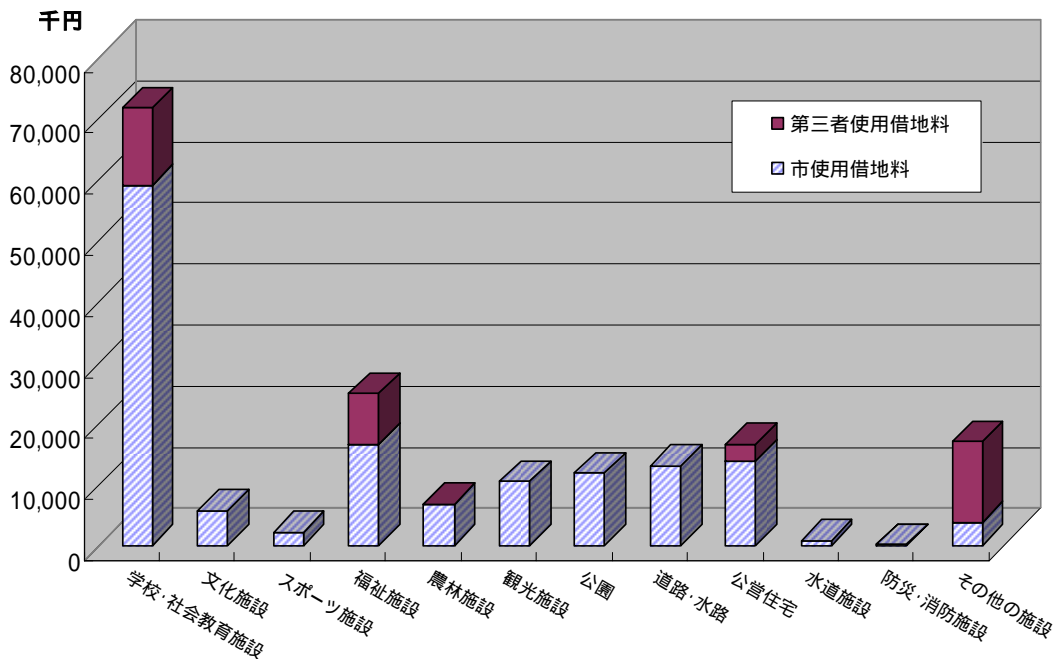
これらの内訳は、資料編 第1表のとおりである。

また、用途別構成比率は、次のグラフのとおりである。

利用用途別面積の構成比率



利用用途別の借地料構成比率





#### 第4 分析及び結果

監査の着眼点に基づき調査表を作成し、関係職員よりの聴取り及び現地監査を行った結果は、次のとおりである。なお、調査表および使用したデータ項目については、資料編巻末に掲載した。

##### 1 監査の結果

###### (1) 契約書の有無

###### ア 契約書が存在しない借地 304 筆

借地管理システムにより管理されている借地について、契約書が存在しない借地は次表のとおりであり、全1,264筆の内304筆(構成比率24.1%)、面積59,802.40㎡(同7.0%)、借地料23,159,658円(同12.9%)であった。

契約書が存在しなかった304筆の主なものは、学校・社会教育施設用地158筆(構成比率52.0%)、道路・水路用地で113筆(37.17%)である。契約書が存在しない理由のほとんどは、不明である。借地は長期契約となる場合が多く、契約時における諸条件等を双方が確認し了承の上、契約が成立するものであり、証として契約書を互いに保有し、誠実に履行するよう努めるべきである。

###### 契約書が存在しない借地

	使用目的	所在地	筆数
1	町用水	松森町地係	1
2	王子保公民館	今宿町4-1-1	1
3	花筐会館	粟田部町地係	2
4	元八石分校	中印町地係	12
5	農村環境改善センター	藤木町12-43-1	1
6	西保育園園路	新保町31-25	1
7	バス停留所	新在家9-22	1
8	高木町消防器具庫	高木39-2-1	1
9	西山住宅	粟田部町71-1-1	1
10	谷山住宅	粟田部町地係	4
11	富永住宅	粟田部町46-6-1	1
12	王子保小学校	今宿町地係	14
13	岡本小学校	定友町地係	5
14	花筐小学校	粟田部町地係	5
15	神山小学校	広瀬町地係	69
16	坂口小学校	下別所町地係	11
17	坂口運動場	下別所町地係	2
18	坂口小スキー場	下中津原73-4-4	1
19	白山小学校	都辺町地係	7
20	服間小学校	藤木町地係	3
21	吉野小学校	本保町地係	8
22	スクールバス回転場	南坂下45-6-1	1
23	南越中学校	野岡町地係	2
24	武生第二中学校	妙法寺町地係	27
25	市道	家久町ほか	112
26	花筐公園	粟田部町地係	11
		合 計	304

これらの内訳は、資料編 第2表のとおりである。

## (2)使用目的

ア.借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地は、次表のとおりであり、全 1,264 筆の内 47 筆(構成比率 3.7%)、面積 14,369.31 m<sup>2</sup>(同 1.7%)、借地料 3,681,900 円分(同 2.0%)であった。

### 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

	管理している使用目的	所在地	報告および調査の結果による使用状況	相違の理由	筆数
1	旧花筐図書館	粟田部町地係	島会館	名称変更	2
2	元八石分校	中印町・八石町地係	一部八石陶芸館	昭和 46 年度廃校により、当初の使用目的終了。 現在は、分校用地の一部に八石陶芸館を建設し、校舎の一部をハツ杉陶芸活動に使用。	12
3	今立テレビ局	岩本町・杉尾町・定友町地係	未使用	日本放送協会のテレビ中継塔の撤去により使用目的終了	6
4	屋内ゲートボール場	野岡町地係	未使用	使用目的終了にて H19 年度未返還済	3
5	元武生第四中学校借地	池泉町地係	四中跡地記念公園	廃校により、使用目的終了	4
6	保健センター	粟田部町 17-16-2	児童センター他(名称は花筐保健センター)	使用目的変更	1
7	味真野小学校中居分校	中居町地係	未使用	廃校により、使用目的終了	3
8	坂口小学校スキー場	下中津原町地係	使用困難	H20 年度に、スキー場滑走部分に植林したため、滑走終点の借地部分も使用困難となった。 使用目的終了。	1
9	ウォーキングジョギングロード	新堂町 16-27-3	未使用	隣接の河川拡幅により、借地部分の使用目的終了。 H19 年度未返還済	1
10	村国山(元スキー場)	押田町地係	押田公園	押田公園の一部として使用目的変更。	2
11	道路敷(防火水槽用地)	粟田部町 23-16	未使用	不明	1
12	市道 7089 号線用地の一部	粟田部町 6-20-3	市道隣接者個人住宅	一部使用目的変更	1
13	戸板住宅	山室町地係	未使用	使用目的終了にて H20 年度返還予定	9
14	西櫛尾住宅	西櫛尾町地係	西櫛尾住宅地の一部を山車格納庫に使用し、空き地部分は、未使用。	一部使用目的終了	1
				合 計	47

これらの内訳は、資料編 第3表のとおりである。

借地の有効利用は、今回の監査において最も重要な視点であるが、未使用または使用目的終了の土地が10施設42筆あった。このうち、屋内ゲートボール場3筆、ウォーキングジョギングロード1筆は、平成19年度末に解約が完了している。その他の使用目的が終了しているもののうち、建物の再利用が困難な場合や建物がない場合は、単に契約期間中だからといった安易な判断は、長期に渡る債務を担うことになるため、同意が得られるよう速やかに借地の解約の手続きに着手されたい。

### (3)借地面積

#### ア.借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地

この項目では、契約書が無いなど契約時の面積が不明のものを除き、管理している面積と、契約書記載の面積に差異があるものを調査したもので、坪換算による差異もあり得るため $\pm 1$  m<sup>2</sup>の範囲内を除き抽出したものである。その結果は、次表のとおり、全1,264筆の内51筆(構成比率4.0%)であった。

この51筆について、契約書に記載されている面積の合計が232,367.19 m<sup>2</sup>に対し、管理している面積の合計は231,486.22 m<sup>2</sup>であり、880.96 m<sup>2</sup>の差がみられた。

#### 借地管理システムにより管理している面積と契約書記載の面積が相違している借地

借地番号	所在地	使用目的	筆数	契約書記載の面積(m <sup>2</sup> )	管理している面積(m <sup>2</sup> )	差 ( - )m <sup>2</sup>	調査の結果
1502	岩本町1 9-10-2	今立消防団第4分団詰所	1	56.705	122.81	66.11	面積の一部分について、契約書未作成。
1163 1164	西庄境町地係	クリエートプラザ今立	2	1,157.00	1,161.19	4.19	不明
1243	杉尾町 33-1-48	今立テレビ局	1	59.40	66.12	6.72	不明
1363	東庄境町 57-1	鯖江河和田テレビ中継局	1	50.00	290.02	240.02	不明
1169	轟井町 14-13-1	月尾くらし工房	1	44.07	175.21	131.14	契約書記載面積が誤り。175.21 m <sup>2</sup> が正しい。
1412	別印町 19-1-1、同字 1-2、同字2	ハツ杉森林学習センター	1	208,200.00	208,204.95	4.95	H6年変更契約で増加した2,800 m <sup>2</sup> は既契約分に含まれていた。
813 ほか	池ノ上町地係	池ノ上スポーツセンター駐車場	5	908.76	1,240.00	331.24	管理データ誤り(過払い分を調整中)
1208	西樫尾町 2-24	西樫尾住宅	1	2,998.00	1,808.00	1,190.00	契約書上は、山車格納庫部分の面積が含まれていた。山車格納庫部分は、別途管理となっている。
1450 ほか	粟田部町地係	中央住宅	3	2,035.00	2,033.06	1.94	不明

借地 番号	所在地	使用目的	筆 数	契約書記 載の面積 (㎡)	管理してい る面積(㎡)	差 ( - )㎡	調査の結果
522 ほか	氷坂町地係	寺・武生線	6	1,973.46	1,896.00	77.46	不明
688 ほか	氷坂町地係	市道 3182 号線 ほか	4	597.93	590.63	7.30	不明
135	瓜生町 30-6-1	市道 4001 号線	1	556.28	618.00	61.72	不明
1067	野岡町 8-17-1	市道 8801 号線	1	39.05	84.96	45.91	市道認定以前の借 地。契約書引継ぎな し
452	家久町 117-18-1	家久スポーツ公 園	1	638.00	768.00	130.00	面積の転記誤り
1084・ 1085	粟田部町 17-24	ふるさとの家	2	631.00	657.85	26.85	起案時と契約時の面 積の相違であるが原 因不明
1114・ 1120	南坂下町地係	月尾地区営農 飲雑用水(月尾 簡易水道)施設 敷地	2	786.76	883.84	97.08	不明。(実測面積に て支払)
1012 ほか	藤木町地係	農村環境改善 センター	5	4,104.00	4196.26	92.26	契約書面積に誤りが あり、契約更新中。
1393	八石町 2-42-1	八石集落センタ ー	1	220.00	166.02	53.98	S57の契約時は八石 2字42番地で契約し てあり、分筆後の契 約変更をしていな い。
1418・ 1423	定友町地係	岡本小学校	2	1,621.19	520.00	1,101.19	分筆登記の際の過 誤。現在測量及び地 積更正中。
1469・ 1486	中津山町地係	南中山小学校	2	290.07	437.68	147.61	不明
1099 ほか	藤木町地係	服間小学校	8	5,400.51	5,565.62	165.11	不明
合計			51	232,367.19	231,486.22	880.96	

これらの内訳は、資料編 第4表のとおりである。

ただし、契約書が無く契約面積が確認できないものが304筆、その他契約書に面積の記載が無いなどで確認できないものが26筆あった。

借地管理システムにより管理している面積は、支払データとして管理している数値であり、契約書に記載されている面積との違いが借地料すべてに影響を与えるものではない。たとえば、契約額が定額10万円の場合、面積に差異があっても、算出される借地料支払額は10万円である。しかし、これらの面積は当然一致すべきものであり適正な管理運用が求められる。

#### (4) 借地料

ア. 借地管理システムにより管理している借地料算出の方法

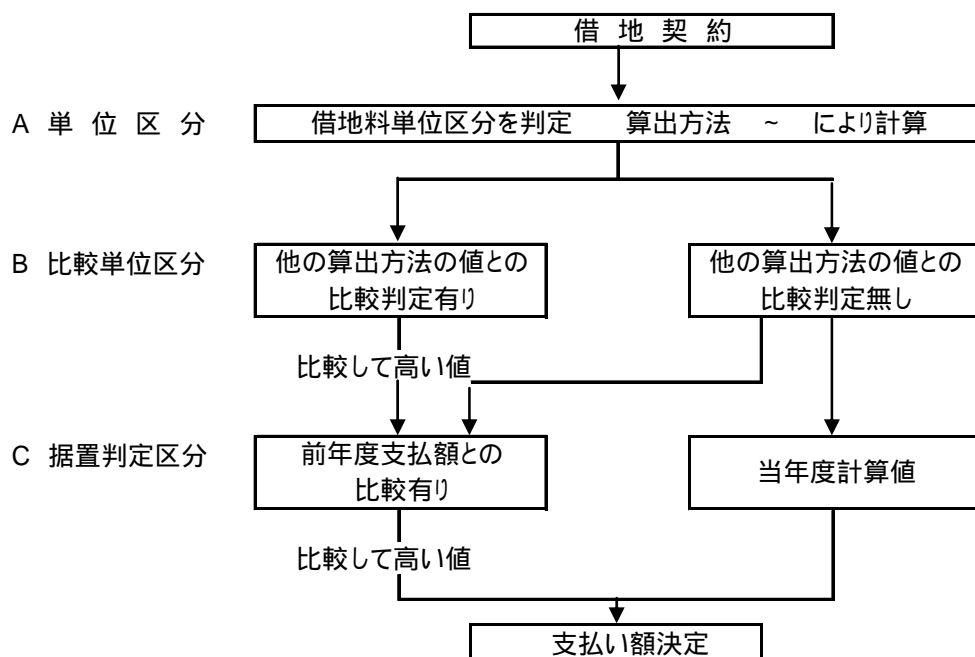
借地管理システムにより管理している借地料の算出の方法は、次のとおりである。

(ア) 借地管理システムのデータについて

【借地管理システムのデータ説明】

項目	内 容
1 単位区分	契約内容に基づき次の7種類の支払額算出方法に区分される。 課税標準額計算: 契約面積 × 課税標準額/m <sup>2</sup> × 掛率 (越前市の基準は3.5%) 定額計算 : 一定額 定額計算2 : 契約平米単価 × 契約面積 + 契約面積 × 課税標準額/m <sup>2</sup> × 0.1% 定額計算3 : 一定額 + 前年度から今年度にかけての固定資産税増額分 米価 : 米単価 × 契約面積 米価坪計算3 : 米単価 × 契約面積 + 前年度から今年度にかけての固定資産税増額分 定額m <sup>2</sup> 計算1 : 契約面積 × 契約平米単価
2 比較単位区分	契約により、2種類の支払額算出方法の比較により、高額の方を支払うことが定められている場合、比較単位区分の算出方法により再計算を行なう。
3 据置判定区分	前年度支払額を優先するか、あるいは当年度計算額を優先するかの措置。 前年度借地料を支払う: 上記 1.2 で算出された借地料よりも前年度の支払額が高い場合、前年度と同額を支払う 当年度計算借地料を支払う: 上記で算出された借地料を支払う
4 課税標準額	1筆の土地全体に係る課税標準額 課税標準額および固定資産税増加額は、税データより取得し計算式に反映する。

#### 借地管理システムによる借地料算出フロー



借地管理システムにより管理している借地料は、前述の流れで算出される。

まず、A 単位区分では、～ の契約内容による計算方法に分類され、さらに B.比較単位区分による判定計算が行われ、最後にC据置判定区分により借地料が確定することになっている。各区分における算出方法及び対象数は、次表のとおりである。

借地管理システムにより管理されている算出方法区分

A.単位区分			B.比較単位区分		C.据置判定区分		
区分	筆数	構成比率 (%)	区分	筆数	前年度支払額との比較有	当年度計算	小計
課税標準額計算	320	25.3	比較無し	281	264	17	281
			定額計算	39	39	0	39
定額計算	347	27.5	比較無し	56	25	31	56
			課税標準額計算	291	270	21	291
定額計算 2	81	6.4	課税標準額計算	81	43	38	81
定額計算 3	22	1.7	比較無し	22	22	0	22
米価	0	0	比較無し	0	0	0	0
米価坪計算 3	456	36.1	比較無し	455	416	39	455
			課税標準額計算	1	1	0	1
定額㎡計算 1	12	0.9	比較無し	8	4	4	8
			課税標準額計算	4	4	0	4
データ無し(無償・解約済外)	26	2.1		26			
	1,264	100.0		1,264	1,088	150	1,238

借地料の計算システムについて、さらに詳しく述べると、契約内容に応じ最初に A 単位区分により計算されるが、契約により2種類の支払方法の比較により高額の方を支払うことが定められている場合は、B 比較単位区分の算出方法により再計算が行われる。この場合 A の算出額と B の算出額を比較し、高い方が採用される。その後、契約により、C 据置判定区分による計算が行われる。これは、前年度支払額との比較を行い高い方が今年度の支払額となる場合と、当年度の計算値がそのまま支払額となる場合とに区分される。

A 単位区分については、契約書の有無にかかわらず借地管理システムにデータ管理されている。

しかし、据置判定区分により前年度支払額との比較で高い方が支払額となる場合と、当年度の計算値がそのまま支払額となる場合があるが、これは、必ずしも契約によるものではない場合も多く、前年度支払額は下回らないという一部の契約を慣例として支払っている場合があり不適切な事務処理と言わざるを得ない。

前述の借地管理システムによる借地料算出の流れをふまえ、契約書記載内容からの算出方法に対する、借地管理システムにより管理されている算出方法を区分すると、この内訳は、資料編第 5 表のとおりである。

イ. 借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額が相違しているもの

### 借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額の差額表

\* A = 借地管理システムにより管理している借地料 < 契約書記載の借地料算出額 の場合の差額

\* B = 借地管理システムにより管理している借地料 > 契約書記載の借地料算出額 の場合の差額

	借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額の差額(円)	筆数	構成比率(%)	C.据置判定区分の内訳(筆数)			
				前年度支払い額との比較有		当年度計算	その他
				契約書に記載無し	契約書に記載有		
	0(差額無し)	232	18.4	174	14	43	1
A	1~999	157	12.4	94	7	47	9
	1,000~9,999	20	1.6	17	0	1	2
	10,000~99,999	17	1.3	10	0	2	5
	100,000以上	8	0.6	7	0	0	1
	小計	202	16.0	128	7	50	17
B	1~999	73	5.8	64	0	9	0
	1,000~9,999	107	8.5	94	0	13	0
	10,000~99,999	110	8.7	109	0	1	0
	100,000~999,999	47	3.7	45	0	2	0
	1,000,000~	1	0.1	1	0	0	0
	小計	338	26.7	313	0	25	0
未確認 (理由内訳は15分のとおり)		492	38.9	452	0	27	13
合計		1,264	100	1,067	21	145	31
				1,264			

\* C.据置判定区分において、前年度支払額との比較有の“契約書に記載無し”は、契約書に前年度支払額との比較に関する記載が無いが、借地管理システムにおいて任意に比較をしているものである。

上記の一覧は、借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額を、その差額により区分したものである。借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額の差額の有無のみの判定では、有が全1,264筆の内540筆(42.7%)である。

この内、Bの部分、すなわち契約より多く算定しているもののうち、差額の大きなものから各上位10筆について分析し、差額発生を理由を調査し考察した結果は、次表のとおりである。

【B. 借地管理システムにより管理している借地料 > 契約書記載の借地料算出額の場合の差額が大きいもの】

	借地番号	所在地	使用目的	契約書記載の算出方法	借地管理システムによる管理区分			差額
					A. 単位区分	B. 比較単位区分	C. 据置判定区分名	
1	751	深草町地係	深草忠霊塔	坪あたり55円	定額計算	課税標準額	前年度支払額比較有	1,007,833
	考察	この差額1,007,833円1筆は、坪あたり55円の契約であったが、システム管理区分において、B. 課税標準額の3.5%の算出となっていた。さらにC. 据置判定区分が前年度支払額との比較有の設定により、課税標準額算出の過去最高額を引き継いでいるものであった。						
2	671	白崎町地係	生きがいゾーン	課税標準額×3.5%	定額計算	課税標準額	前年度支払額比較有	706,574
	238	白崎町地係	生きがいゾーン	課税標準額×3.5%	定額計算	課税標準額	前年度支払額比較有	465,786
	考察	この差額706,574円と465,786円の2筆は、固定資産課税標準額の3.5%の契約に対し、A. 定額算出(最低支払額を設定)となっており、B. 課税標準額算出よりも高額であった定額算出額が優先された。C. 据置判定区分は、前年度支払額との比較有の設定であった。これは覚書で、契約時の固定資産課税標準額が宅地としてではなく著しく少額であったため宅地課税されるまで近傍宅地の価額を参考に設定されたものである。						
3	233	白崎町地係	愛星保育園	固定資産課税標準額の3.5%	定額計算	課税標準額	当年度算出	478,497
	考察	この差額478,497円の1筆は、固定資産課税標準額の3.5%の契約に対し、定額算出となっており(最低支払額を設定)となっており、課税標準額算出よりも高額であった定額算出額が優先された。C. 据置判定区分は、当年度算出の設定であった。これは、覚書で国保税額の加算を設定されたものである。						
4	1021	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	400,392
	1455	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	341,455
	1292	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	339,407
	1275	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	312,672
	1449	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	303,393
	1370	野岡町地係	南越中学校	裸米1升8合/坪・年	米価坪計算3		前年度支払額比較有	303,393
	考察	この差額303,393～400,392円の6筆は、「裸米1升8合/坪・年」という米価による契約であったところ、A. 米価坪計算3で算出し、契約条項には無い固定資産税上昇分が加算された。C. 据置判定区分は、前年度支払額との比較有であり、前年度支払額を下回ることはない。						

以上は、いずれも契約書記載内容と異なった算出方法で支払額決定がなされているものである。

上記1・2・4のように、契約書に条項のないものまでも、前年度支払額を下回らないという慣例により、据置判定区分「前年度支払額との比較により高い方を支払う」という算出は、市にとって不利益な据置と言わざるを得ない。また、上記4のように契約条項には無い固定資産税上昇分加算については、その必要性はないと思われる。



いずれも契約内容と全く異なったシステム上のデータ管理がされているが、その原因や契約更新、協議の有無についても不明であり、契約書及び覚書の存在が正当な契約行為の履行にきわめて重要であるといえる。

次に、Aの部分、すなわち契約より少なく算定しているものの内訳は次の通りである。

【A. 借地管理システムにより管理している借地料 < 契約書記載の借地料算出額の場合の差額が大きいもの】

	借地番号	所在地	使用目的	契約書記載の算出方法	借地管理システムによる管理区分			差額
					A. 単位区分	B. 比較単位区分	C. 据置判定区分	
1	477	沢町地係	ふるさと小公園施設	年額 3.3 m <sup>2</sup> (1坪)あたり政府決定基準米価(当年の米価が昭和 61 年産米穀の政府買入価格を下回るときには昭和 61 年産米穀の政府買入価格)1 等 1 類玄米 1.65kg 相当額(158 円/m <sup>2</sup> )	定額計算	課税標準額	前年度支払額比較有	416,430
	考察	この差額 416,430 円の 1 筆は、米価による契約であるが、158 円/m <sup>2</sup> の定額計算にあたるものである。その後、所有者と協議、32 円/m <sup>2</sup> に変更したものの変更契約がなされていなかった。						
2	1179	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	180,597
	1351	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	175,373
	1499	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	161,260
	1091	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	140,274
	1418	定友町地係	岡本小学校	裸米 1 升 5 合 / 坪・年	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	133,152
	1093	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	115,901
	1090	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	93,830
	1348	定友町地係	岡本小学校	課税標準額 3.5%	米価坪計算 3		前年度支払額比較有	81,842
	考察	この差額 81,842 ~ 180,597 円の 8 筆は、7 筆が課税標準額の 3.5%、1 筆が米価計算の契約に対し、すべて A. 米価坪計算 3 の算出となっており、C. 据置判定区分は、前年度支払額との比較有の設定であった。過少の原因については、面積過誤によるものであった。現在測量登記を更正中である。また、うち 2 筆については、地上権登記がされている。						
3	814	池ノ上町地係	池ノ上スポーツセンター駐車場	当該土地に係る固定資産税課税標準額 × 3.5%				135,310
	考察	差額 135,310 円の 1 筆は、固定資産税課税標準額の 3.5% の契約を交わしていたものであるが、借地管理システムの面積過誤により、過年度支払において過払いが発生していたため、支払額を調整したものである。						

借地管理システムにより管理している借地料と契約書記載の借地料算出額の相違の未確認は、492 件あり、その理由内訳は、次表のとおりである。

区分		筆数
契約の内容 が確認でき ない	解約済	4
	契約書内容不明	23
	契約書無しのため算出不可	304
	契約書に記載無し	91
	小計	422
管理している データ無し	国保税額データ無しのため算出不可	3
	固定資産評価額データ無しのため算出不可	57
	課税標準額データ無しのため、算出不可	1
	追加データのため、税評価額無し	9
	小計	70
合計		492

#### ウ. 借地の㎡あたり単価

㎡あたり単価については、同じ使用目的(同一施設内)ごとに比較分析したが、単価が統一されているものから3倍以上の差があるものまでであった。しかし、土地の立地条件による評価の差及び借り上げ条件による単価の差もあり、㎡あたり単価の妥当性の是非を判断するに至らなかった。

ただし、㎡あたり単価に影響する事項では、同じ使用目的の土地に対し、契約金額算出基準額が米価であったり固定資産税課税標準額であったり固定資産評価額が使われているなど、さまざまなケースが見られた。契約の合理性、公平性の観点から、ある程度、統一的な評価基準を設けるべきである。

#### (5) 他者への貸与(転貸)

##### ア. 市の借地を他者へ貸与している土地

市の借地を他者へ貸与している土地は、次表のとおりであり、全1,264筆の内162筆(構成比率12.8%)、面積75,853.54㎡(同8.9%)、借地料36,886,152円(同20.5%)であった。

無償で貸与している土地と有償で貸与している土地に区分すると次表のとおりである。

#### 他者へ貸与している土地

##### 【 無償で貸与している土地 】

	所在地	使用目的	筆数	管理している面積 (㎡)	H19年度の 支払借地料 (円)	貸与の相手方
1	大手町地係	仁愛大学	81	34,417.00	12,563,120	仁愛大学
2	岩本町・杉尾町・定友町地係	今立テレビ局	6	565.29	20,504	日本放送協会
3	東庄境町 57-1	鯖江河和田テレビ中継局	1	290.02	10,500	福井テレビジョン放送(株)
4	新在家 9-22	バス停留所	1	82.41	103,613	福井鉄道(株)
5	文京二丁目 73	高瀬保育園	1	2,061.92	2,676,206	(福)和楽園
6	新保町地係	西保育園	3	1,684.78	1,159,072	(福)和楽園

	所在地	使用目的	筆数	管理している面積 (㎡)	H19年度の支払借地料 (円)	貸与の相手方
7	新保町地係	西保育園園路	12	445.09	393,503	(福)和楽園
8	高森町上太田町地係	わかたけ保育園	2	2,505.91	1,787,121	(福)わかたけ共済部
9	白崎町地係	愛星保育園	2	3,297.00	1,925,550	(福)雛岳園
10	深草町地係	深草忠霊塔	2	1,626.44	1,040,301	
11	高瀬一丁目 10-1	神山忠霊塔	1	148.76	88,347	
12	八石町地係	八石集落センター	2	444.00	86,066	八石町
13	粟田部町 9-1-10	農産物直売所	1	73.85	43,382 ただし、JA丹南の直接支払い有	JA丹南
14	別印町 19-1-1、同字 1-2、同字 2	県防災無線鉄塔用地(八ツ杉森林学習センター用地内)	1	238 ㎡ (208,204.95 ㎡の一部)	面積按分 2,126 円 (1,860,000 円の一部)	県(八ツ杉森林学習センター用地内に鉄塔等の占用使用許可)
		小 計	116	47,880.47	21,899,411	

【 有償で貸与している土地 】

	所在地	使用目的	筆数	管理している面積 (㎡)	H19年度の支払借地料 (円)	貸与の相手方	貸与の賃料
1	府中二丁目 203	駅北パーキング	1	275.23	2,160,000	武生駅北パーキング(株)	2,160,000 円。転貸借契約により借地料と同額で転貸している。
2	粟田部町 6-20-3	個人住宅(市道 7089号線用地内)	1	58.08 ㎡ (145.82 ㎡の一部)	面積按分 24,722 円 (62,070 円の一部)	市道隣接者 個人	年 18,154 円
3	北坂下町 7-10	北坂下地区集落センター(小次郎公園内)	1	2,342.00	455,175	北坂下地区・殿地区	年額 108,601 円 (H16年度資料)
4	矢放町地係	県営住宅用地	6	6,647.00	2,839,420	県	年額 1㎡あたり 415 円
5	新在家町 8-41	岡本駐在所	1	26.38	8,589	越前警察署	年額 76,922 円 市有地 274.91 ㎡含む
6	中津山 41-12-8	南中山駐在所	1	381.75	105,107	越前警察署	年額 92,016 円
7	轟井町地係	月尾くらし工房	15	1,493.09	327,022	NPO 月尾くらし工房	土地: 固定資産税課税標準額 4% 建物: 建物共済保険料相当額

	所在地	使用目的	筆数	管理している面積(m <sup>2</sup> )	H19年度の支払借地料(円)	貸与の相手方	貸与の賃料
8	粟田部町地係	丹南土木事務所 今立支所 今立建設業会	4	7,709.77	5,383,469	丹南土木事務所 今立支所 今立建設業会	〔丹南土木事務所今立支所〕年額 4,028,140 円(坪当たり 2,291.72303 円の契約)ただし、貸付面積 5907.68 m <sup>2</sup> (内、106.01 m <sup>2</sup> は市有地) 〔今立建設業会〕年額 961,435 円 ただし、貸付面積 2,116.158 m <sup>2</sup> (内、64.27 坪は市有地)
9	大塩町 2-11-1	王子保雇用促進 住宅駐車場	1	1,922.00	632,338	(財)雇用振興協会北陸支所	1,172,745 円
10	国高三丁目 地係	雇用促進住宅村 国宿舍入居者駐車場	2	2,454.28	1,915,020	(財)雇用振興協会北陸支所	2筆合計 2,276,640 円
11	山室町 32-5-1	雇用促進住宅駐車場	3	1,838.18	483,154	(財)雇用振興協会北陸支所	車 1 台につき月額 1,800 円(3～12 月分) = 舗装分、同月額 1,200 円(3～12 月分) = 未舗装分
12	野岡町地係	雇用促進住宅駐車場	7	1,656.75	315,126	(財)雇用振興協会	借地番号 1037、1039、1040、1042、1043 で、車 1 台につき月額 1,500 円(3～12 月分)
13	西庄境町地係	クリエートプラザ今立	3	1,168.56	337,599	クリエートプラザ今立	337,599 円
		小計	46	27,973.07	14,986,741		
		合計	162	75,853.54	36,886,152		

これらの内訳は、資料編 第 6 表のとおりである。

市の財産を無償または有償で第三者に貸与する場合は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例および越前市社会福祉法人助成に関する条例に基づき貸与することとなるが、借地は市の財産ではないため、これらの条例は適用されない。また、地方自治法第 232 条の 2 により、その公益上必要がある場合においては、市は寄付又は補助をすることができるが、借地を無償貸与することは、この「寄付又は補助」に含まれると解されるため、その必要性及び効果について慎重に検討を要することになる。以下に公益性を視点に各施設を検証した。

私立保育園については、社会福祉の観点から公益性が高いと認められる。

農産物直売所用地は、実質的に借地を無償で JA 丹南へ転貸しているものであるが、公益上の必要性及び効果について検討が必要と思われる。

バス停留所は、公共交通の一役を担っているが、他の停留所を市が借上げている例はなく、転貸の必要性について検討されたい。

今立テレビ局は、数年前より未使用ということであり、即刻返還する手続きを取られたい。このように半永久的な施設と思われても、施設の変更に気づかない前例となったので、使用状況報告の義務化など今後の対応

について検討されたい。加えて、貸与の借地については、市が長期計画を策定するものではないことから、貸与の相手方が使用を中止した場合、市の借地契約を即座に解約できる契約内容とすることも必要である。

八石集落センターは、地元の町内所有のものであり、市内の同様の施設用地は、町内で確保されていることから、町内が直接賃借契約するように変更されたい。

仁愛大学への無償貸与については、まちづくり政策の視点から必要性や重要性は認められるが、毎年1,256万円の借地料支出は、実質的な補助金であり、これを継続していることをふまえ、今後更なる大学との連携と協働のもと、まちづくりを推進されたい。

## 2 所管別調査の結果

### (1) 企画部所管事務

企画部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は17施設で借地の筆数は126筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

#### ア. 契約書が存在しない借地

契約書が無かったものは高木町消防器具庫の1施設のみであった。借地するに当たって、借地料の算出根拠をはじめ、条件なども付けられている場合も多々有り、借地料が少額であっても契約を省略または放置することは、事務取り扱い上不適切であり、契約書を作成し適切に管理されたい。

#### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

この項目では、有効利用されているかどうかを見るもので、次のとおり、3施設13筆が該当した。

##### 屋内ゲートボール場

野岡町地係りにおいて屋内ゲートボール場予定地として3筆1,584.63㎡を借地していたが、監査日現在、建設計画がなくなったとして契約の解除手続きが終了し返還されていた。

なお、借地契約の解約については、市長の陣頭指揮により懸案事項が解決したものであり、担当者らの功を評価する。

しかし、本件物件については、本来の目的を全く果たせないまま、合併後も年額約97万円の借地料が支払われたこととなり、契約自体に重大な問題があったといわざるを得ない。

また、契約書において中途解約の条項が設けられていなかったため、解約に困難を伴うなどの教訓を残した。

##### 今立テレビ局(写真1)

今立テレビ局の借地6筆565.29㎡、年額20,504円の借地料であるが、無償貸与の項目(17頁)において述べたとおり、本用地は、日本放送協会の電波中継塔用地として無償で貸与しているものであるが、数年前に施設を撤去していたことが判明した。今後の利用予定もないということであり、速やかに借地の解約手続きを進められたい。また、本施設の借地面積について契約書記載の面積は59.40㎡であるが、管理している面積は66.12㎡となっており、6.72㎡の差異が認められたが、経緯がわかる書類の保管がなく、この原因は不明であった。

##### 元武生第四中学校(写真2)

現在は、借地部分は、荒地となっており全く利用されていない状況であるため、返還について検討されたい。また、市有地については、今後の利用計画ができており、有効利用を図られたい。

- ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地  
この調査では、今立消防団第4分団詰所ほか2施設が該当した。

今立消防団第4分団詰所(写真3)

契約書記載の面積は56.7㎡に対し、管理している面積は122.8㎡で、その差は、66.1㎡であった。差異が生じた原因について当時の事情を知る者から聞き取りしたところによると、同用地が県道の拡幅により縮小したため契約面積が減少となったが、施設の移転時に隣地の山を削り造成したため元の面積どおり支払っているのではないかということであり、面積については、ほぼ管理している面積が正当なものと判断できる。現況に添った借地契約の変更をされたい。

鯖江河和田テレビ中継局(写真4)

契約書記載の面積は50㎡であるが、管理している面積は290.02㎡となっており、大幅な相違について聞き取りをしたところ、契約書の記載面積が誤りとの報告であったが、経緯がわかる書類の保管はなく、現地が山頂のため確認も出来なく不明であった。また、借地所在地についても、現況と一致しなかった。


今立テレビ局(前記のとおり)

## 施設等名: 今立テレビ局

	<p>航空写真中央空き地部分(えちぜんぐるぐるまっぷより)</p> <p>所在地</p> <p>岩本町20-1</p> <p>状況</p> <p>杉尾町31-42</p> <p>杉尾町33-1-47</p> <p>杉尾町33-1-48</p> <p>杉尾町33-1-49</p> <p>定友町28-1</p>
	<p>航空写真中央空き地部分を拡大(えちぜんぐるぐるまっぷより)</p> <p>状況</p>
	<p>状況</p> <p>現在、鉄塔は撤去されている。</p>

施設等名: 元武生第四中学校

	<p>借地場所は、手前の花壇と奥の松の木の間で、荒地となっている。</p> <p>所在地 池泉町1-9-1 池泉町1-10-1 池泉町1-11-1 池泉町1-11-4</p> <p>状況</p>
---	---

	<p>借地部分は、松の木の手前の草むら部分である。</p> <p>状況</p>
--	---

	<p>状況</p>
---	-----------



施設等名: 今立消防団第4分団詰所



状況

今立消防団第4分団詰所、現在は越前市消防団第18分団車庫となっている。

所在地

岩本町19-10-2



状況




道路改良により敷地の一部が、歩道及び車道となった。



状況

車庫の後ろ側の山を削り造成した部分

## 施設等名: 鯖江河和田テレビ中継局

	<p>航空写真(越前ぐるぐるマップより) 左側の印は、元NHKの鉄塔部分であったが、現在は、右側の印へ移設されている。 四角で囲った部分は、福井テレビの鉄塔</p> <p>所在地 東庄境町57-1</p> <p>状況</p>
	<p>航空写真(越前ぐるぐるマップより) 上記部分の拡大図</p> <p>状況</p>
	<p>鯖江河和田テレビ中継局の全景</p> <p>状況</p>

## (2) 総務部所管事務

総務部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は3施設で借地の筆数は3筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

契約書の無いものは、なかった。

### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

この項目では、有効利用されているかどうかを判断するものであるが、3施設はいずれも目的どおり有効に利用されているものと認められる。

### ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地

3施設について、面積の相違が認められるものはなかった。

### エ. その他

#### 仁愛大学

平成6年以降、多数の地権者から同一単価により大学敷地を賃借していた。

賃貸借契約書において、地上権を設定できる旨の記載があるが、土地賃貸借契約及び地上権は、契約期間中の土地の使用ができるという点において、法律上の効果は同一である。したがって、当初の賃貸借契約に上乗せして地上権設定契約を締結する必要性は全く認められず、仮に、地上権設定契約を締結するとしても、賃貸借契約は解約すべき事案であったと考えられる。

当該地権者との間で締結された賃貸借契約及び地上権設定契約を解約又は変更することは、法律上困難と考えられるが、今後は、かかる不適正な契約を行わないよう注意されたい。

## (3) 市民生活部所管事務

市民生活部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は4施設で借地の筆数は38筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

斎場、墓地公園、ふるさと小公園、大気汚染観測ステーションの全部又は一部を借地しており、契約書はすべて財務課において保管されていた。

### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

この項目では、有効利用されているかどうかを判断するものであるが、4施設はいずれも目的どおり有効に利用されているものと認められる。

### ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地

4施設において、面積の相違が認められるものはなかった。

## (4) 福祉保健部所管事務

福祉保健部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は20施設で借地の筆数は68筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、下記のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

契約書が無かったものは、西保育園園路一筆分と野岡町地係りのゲートボール場の契約書の2施設

3 筆分であった。借地するに当たって、借地料の算出根拠をはじめ、付帯条件を設けている場合も多々有り、借地料が少額であっても契約を省略または放置することは、事務取扱い上不適切であるので、新規の借地はもちろん、継続分についても整備され適切な管理運用に努められたい。

イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

この項目では、有効利用されているかどうかを判断するものであるが、次のとおり1施設1筆が該当した。  
花筐保健センター

花筐保健センターとしての利用目的が達成され、現在は、児童館及び公民館の講座などに利用されている。本年度から補助金等適正化法の規制緩和により概ね十年経過した国庫補助対象財産については、補助目的を達成したものとみなされることなども検討し施設の有効利用を図られたい。しかし、本借地については、駐車場として利用しており建物が利用される間は、必要な土地と認められる。

ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地

この項目では、面積に相違が認められるものはなかった。

(平成 20 年 10 月 10 日現地監査結果)

深草忠霊塔について(写真5)

西南の役、日露戦争、支那事変、満州事変と明治時代からの戦没者が祭られており、宗教色も少なく、市の追悼式も毎年開催されているところである。契約書上の支払い単価は、坪 55 円となっているが、実際の支払い額は、課税標準額のほぼ 3.5%相当額となっており、相当の開きが見られた。算出方法を見ると、一定金額が設定されており、これと課税標準額の 3.5%とを比較し、さらに前年度支払額とも比較しいずれが高い方を支払額としていた。契約内容の変更を示す書類等はなかったが、変更契約を怠っていたためとの説明であった。

神山忠魂碑について(写真6)

明治と昭和の大戦による戦没者が祭られている忠魂碑であり、神山地区遺族会と旧神山地区区長会が建立したと記されている。現在、市が用地を借地しているが、他の同種の忠魂碑は、前記の深草忠霊塔とここ以外殆どが市有地内に建立され、無償で地元を提供している状況である。契約事務については特に問題はなかった。

元武生第四中学校について(前記のとおり)

花筐保健センターについて(前記のとおり)

今立消防団第4分団詰所(前記のとおり)

用途区分	所在地	面積	借地料
深草忠霊塔	深草一丁目50 - 3	19.83 m <sup>2</sup>	5,691 円
	深草一丁目45 - 1	1,606.61 m <sup>2</sup>	1,034,610 円
神山忠霊塔	高瀬一丁目10 - 1 - 2	148.76 m <sup>2</sup>	88,347 円
花筐保健センター	粟田部町17 - 16 - 2	99.17 m <sup>2</sup>	30,129 円
元武生第四中学校	池泉町1 - 9 - 1	140.00 m <sup>2</sup>	54,096 円
	池泉町1 - 10 - 1	140.00 m <sup>2</sup>	54,096 円
	池泉町1 - 11 - 4	36.80 m <sup>2</sup>	14,219 円
	池泉町1 - 11 - 1	92.56 m <sup>2</sup>	35,765 円
今立消防団第4分団詰所	岩本町19 - 10 - 2	122.81 m <sup>2</sup> (契約面積 56.705 m <sup>2</sup> )	29,401 円

## 施設等名: 深草忠霊塔



状況

深草忠霊塔の全景

所在地

深草一丁目 - 45 - 1

深草一丁目 - 50 - 3



状況

碑



状況

碑

施設等名: 神山忠魂碑



神山忠魂碑の全景

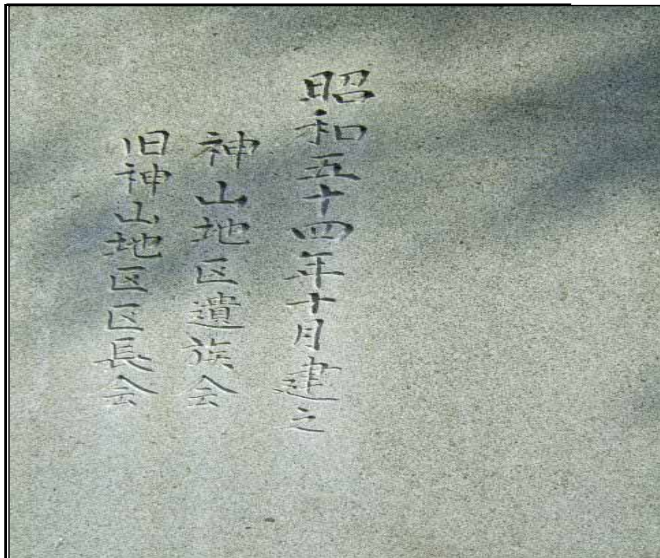
所在地  
高瀬一丁目10-1-2

状況



碑

状況



碑

状況

## (5) 建設部所管事務

建設部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は76施設で借地の筆数は408筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

契約書のなかったものは、住宅では西山住宅ほか2施設で6筆・市道では1192号ほか24路線で112筆および花筐公園の11筆で合計29施設129筆であった。

契約書が存在しない理由は不明であるが、借地する土地は長期間に渡り使用されるため、契約時における諸条件等を双方が確認・了解の上、成り立つものであり、その証である契約書が無いのは事務手続き上、不適切であり早急に整備され適切な管理に努められたい。

### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

目的が相違している施設は5施設・15筆である。

道路敷として借地をしているが、現状は、道路として使用されておらず空き地に防火水槽が設置されている状況であった。今後、防火水槽の所有権が市等にあるのか調査確認の上、適正な管理に努められたい。また、借地については、他の同様なケースと整合するよう検討されたい。(写真7)

ジョキングロードは19年度末で返還済みである。

戸板住宅は20年度で返還予定である。(写真8)

村国山元スキー場および西樫尾団地については現地監査を行ったのでその項目で述べる。

### ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地

面積に差異があるものは、市道で3路線3筆・家久スポーツ公園で1筆及びふるさとの家で2筆の合計5施設6筆であった。

市道3路線のうち氷坂町地係は、区長と一括契約をして地権者とその面積にかかる支払いをしているが、1筆の面積に差異があり原因は不明である。市道8801号は旧今立町農協の進入道路の拡幅で農協が借地していたが、町道に認定の時に同じ地権者より一部拡幅部分を借地したものであり、現状の面積にて契約書を作成し、適正に管理されたい。

ふるさとの家の借地面積は、借地契約の起案の面積と契約書の面積に差異が見られたが原因は不明である。

家久スポーツ公園は管理している面積が転記誤りであった。

### エ. その他

北日野住宅用地(矢放町12字二反田)

北日野住宅用地として利用されている敷地内での賃貸借契約において、通路ほか3筆について、高率の借地料が定められていた。同一敷地内での、地権者間に著しい不均衡を生じており、この観点からも不適切である。

当該地権者との間で締結された賃貸借契約を解約又は変更することは、法律上困難と考えられるが、今後は、かかる不適正な契約を行わないよう注意されたい。

## (平成 20 年 10 月 10 日現地監査結果)

### 市道第 2805 号線について

歩道の用地として、無償で提供されているものであるが、今年の契約更新において所有者の意向により固定資産税額分を借地料として支払うこととなった。本借地は、通学路の一部として確保したが、借地から南側は一部歩道が無い状態となっている。

### 市道 7089 号線について

市道として利用した残地を、所有者の承諾を得て隣家に有料で転貸しているが、この部分は借地契約から除外し、地権者と転貸者との契約に変更すべきである。

### 押田公園(元村国山スキー場)について(写真 9)

押田公園の一角(南側)に位置する土地で、以前はスキー場の一部として利用されていたが、スキー場が廃止されてからは押田公園の一部として利用されていると思われる。しかし、場所の特定が出来なかったので調査し、確認しておきたい。

### 西檜尾住宅について(写真 10)

住宅用地は生垣で囲われており、県道沿いは山車格納庫と空地となっている。現在、ほとんど利用されていない状況であり、今後は、有効利用や返還について検討すべきである。

用途区分	所在地	面積	借地料
市道第 2805 号線歩道	四郎丸町 21 - 4 - 1	19.19 m <sup>2</sup>	無償で借地
	四郎丸町 21 - 13 - 2	1.65 m <sup>2</sup>	
	四郎丸町 22 - 1 - 6	6.29 m <sup>2</sup>	
市道 7089 号線	粟田部町 6 - 20 - 3	145.82 m <sup>2</sup>	62,070 円
押田公園 (村国山元スキー場)	押田 17 - 20 - 1	59.00 m <sup>2</sup>	1,598 円
	押田 17 - 20 - 2	19.00 m <sup>2</sup>	514 円
西檜尾住宅	西檜尾町 2 - 25 - 1	2,556.00 m <sup>2</sup>	747,272 円
	西檜尾町 2 - 24	2,998.00 m <sup>2</sup>	1,004,048 円
	(うち山車格納庫部分)	(1190.08 m <sup>2</sup> )	(468,183 円)



施設等名: 道路敷



状況

島会館と駐車場となっている。

所在地

粟田部町22 - 22

粟田部町23 - 10



状況

粟田部町23 - 16



状況

粟田部町23 - 16

防火水槽が設置されている。

施設等名: 戸板住宅



戸板住宅跡地の全景

所在地

山室町11-10-1

山室町11-10-2

山室町11-10-3

状況

山室町11-5-1

山室町11-6-1

山室町11-7-1

山室町11-8-1

山室町11-9-1



野岡町40-25-1

整地工事中

状況



状況

施設等名: 村国山(元スキー場)



押田公園

所在地

押田17-20-1

押田17-20-2

状況



押田公園の一部ピオトープ付近

状況



航空写真(越前ぐるぐるマップより)  
借地部分は、斜線部付近と思われる。

押田公園

37.7

40

状況

## 施設等名: 西樫尾団地



状況

西樫尾団地の南側空き地部分

所在地

西樫尾町2 - 24

西樫尾町2 - 25 - 1



状況

航空写真(越前ぐるぐるマップより)  
斜線の部分が空き地となっている。  
その左側の建物は山車倉庫となっている。



状況

## (6) 産業経済部所管事務

産業経済部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は 27 施設で借地の筆数は 154 筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

契約書の無かったものは、町用水の1施設1筆のみであった。

該当する町用水(水路)の権利義務関係は明治時代から続くものと思われるが、契約書が存在しない理由は不明である。契約書が無いのは事務手続き上、不適切であり早急に整備され適切な管理に努められたい。

### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

この項目では、有効利用されているかどうかを判断するものであるが、上記の施設はいずれも目的どおり有効に利用されているものと認められる。

### ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地 2 施設が該当した。

#### 池ノ上スポーツセンター駐車場

平成 19 年 10 月 1 日に 5 筆 1,240 m<sup>2</sup>のうち 908.76 m<sup>2</sup>の賃貸借契約を結んだが、借地管理システムへの入力ミスで、全筆の面積である 1,240 m<sup>2</sup>を入力したことが判明した。このため、支払い借地料が過大となっているので、適切に処理されたい。

また、本物件については、当市は借地部分のほか地権者が使用する部分についても、アスファルトによる舗装工事を実施している。これは、土地賃借にあたっての地権者に対する便宜供与と考えられるが、今後の補修工事の費用負担の点において疑義を残すものである。

土地賃借の交渉にあたり、適切な範囲で便宜供与をすることは許されると考えるが、後日無用な紛争を生じないよう、便宜供与の内容については、契約書等において文書化しておく必要がある。

#### 八ツ杉森林学習センター

平成 6 年 10 月に変更契約をした際、面積 2,800 m<sup>2</sup>を追加し賃料のアップをして契約がなされていたが、2,800 m<sup>2</sup>は地番上既契約分に含まれており、新たに借地したものではなかった。

また、八ツ杉学習センターは、施設の敷地だけでなく、遊歩道が通る山林一体を賃借している。

しかし、希少植物の群生地以外の部分については、山林一体を賃借する必要性に疑問があるため、八ツ杉学習センターの山林部分の賃借範囲について精査すべきである。

さらに、当市の借地内に第三者の施設(県の防災無線の鉄塔)が設置され、当該第三者から地権者に別途借地料が支払われるという不透明な取扱いがなされていた。

#### 杉尾山村広場

契約書は、坪当たり生産者 2 類 1 等裸米 5 合の場合と坪 7 合の二通りになっているが、支払い額には、それぞれ一律に 2 合を追加して支払いがなされていた。これらの経緯が分かるものはなく不明であった。

## (7) 水道部所管事務

水道部が所管する施設用地のうち借地を含む施設数は 13 施設で借地の筆数は 34 筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

### ア. 契約書が存在しない借地

契約書の無いものは、なかった。

- イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地  
この項目では、有効利用されているかどうかを判断するものであるが、上記の施設はいずれも目的どおり有効に利用されているものと認められる。
- ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地  
1 施設 2 筆が該当した。

#### 月尾簡易水道

月尾簡易水道施設用地での借地 12 筆のうち 2 筆について契約書記載の面積と管理している面積のデータに差が見られた。調査した結果、実測面積による支払いと云うことであったが、経緯が分かる書類は存在しなかった。

### (8) 教育委員会所管事務

学校教育施設用地と社会教育施設用地に区分し、検証する。

#### 【学校教育施設用地】

教育委員会が所管する施設用地のうち、借地を含む学校教育施設用地は、小学校 11 施設 278 筆、中学校 4 施設 66 筆、幼稚園 2 施設 6 筆、スクールバス回転場 5 筆、味真野小学校中居分校跡地 3 筆である。全借地料の 29.3%を占めている。

これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

#### ア. 契約書が存在しない借地

学校の開設時に契約を交わしているものと思われるが、全 358 筆のうち 13 施設 155 筆(構成比率 43.3%)について契約書が存在せず、その経緯については、不明である。

なお、教育総務課において平成 19 年度より契約書の整備を進めているところであるが、1箇所の学校用地契約内容が他の学校用地契約へと引き継がれることから、慎重な対応と、適切な契約事務となるよう細心の注意を図られたい。

#### 王子保小学校(今宿町地係)

全 18 筆のうち 14 筆(77.8%)の契約書が無い。契約書がある 4 筆のうち 3 筆は課税標準額の 3.5%、1 筆は坪単価による契約になっている。いずれも契約書には固定資産税上昇分上乘せ条項はないが固定資産上昇分あるいはそれ以上の加算がされている。

#### 岡本小学校(定友町地係)

合計 26 筆のうち 5 筆(19.2%)の契約書が無かったが、うち 3 筆は地上権登記がされていた。残り 2 筆は同じ地番が重複して台帳管理されていたもので、二重支払いとならないよう、調査の上整備されたい。

また、借地面積について契約書記載の面積と管理している面積が相違しているものが 2 筆あり、面積合計 1,101.19 m<sup>2</sup>の差異がみられた。これは、分筆登記の際の過誤によるものと考えられ、現在、測量及び地積更正を行っている。26 筆のうち地上権登記されているのは、合計 6 筆であった。

#### 花筐小学校(粟田部町地係)

合計 5 筆すべての契約書が無く、今年度契約更新の手続き中である。

#### 神山小学校(広瀬町地係)

合計 92 筆のうち 69 筆(75.0%)の契約書が無かった。そのため、地番内に民家があるが借地部分や

面積の確認ができない土地が7筆、その他契約書があっても、借地部分が確定できないものが2筆あり、課題を持つ。なお、理由は不明であるが、同地番を2つの契約書に分けて契約を行っているものもある。

#### 坂口小学校(下別所町地係)

運動場も合わせて全13筆。13筆すべての契約書が無く、実際の支払額は定額計算(最低支払額を設定)による算出方法をとっていた。契約書が存在しない理由は不明である。契約書が無いのは事務手続き上、不適切であり整備されたい。

#### 白山小学校(上杉本町地係)

合計12筆のうち7筆の契約書が無く、うち地番が確認できないものが1筆あった。調査の上、契約書を作成されたい。

#### 服間小学校(高岡町地係)

合計28筆のうち3筆に契約書が無く、契約書の作成を交渉中である。一部の土地について非課税措置がされないまま、無償で使用していたため、過去4年分の税還付が発生した。

また、借地面積が契約と管理している面積が相違しているものが8筆あり、合計で管理している面積は5,565.62 m<sup>2</sup>のところ契約書記載面積は5,400.51 m<sup>2</sup>となっており、165.11 m<sup>2</sup>の差が生じている。原因は不明である。現在、登記地籍で契約更新中である。

#### 吉野小学校(本保町地係)

合計10筆のうち8筆の契約書が無く、契約書の作成に着手されたい。

#### スクールバス回転場(南坂下地係)

合計5筆のうち1筆の契約書が無かった。

#### 南越中学校(野岡町地係)

合計31筆のうち2筆の契約書が無かったが、原因は不明である。

3筆において固定資産評価額の6.0%という高率な契約がなされていた。この3筆において、過年度不足額が生じ、H19年度に追加支払をしているが、不足額が生じた原因として、3年ごとに支払額が更新される際に3年間の課税標準額の伸び率をかけて算出するという独自の計算が必要であるため、調整漏れとなったものである。

また、1筆については、他の24筆と同じ「裸米1升8合/坪・年」という米価による契約でありながら、m<sup>2</sup>単価が突出していた。この原因は、不明である。この1筆の借地管理システムC.据置判定区分は、前年度支払額との比較有であり、前年度支払額を下回ることがなく引き継がれているものであるが、原因についてさらに調査されたい。

#### 武生第二中学校(妙法寺町地係)

合計27筆で、すべての契約書が存在していない。原因は不明であるが、早急な対応を求めるものである。

#### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

学校教育施設用地としての目的が終了している借地は、味真野小学校中居分校跡地と坂口小学校スキー場である。

#### 味真野小学校中居分校跡地(中居町地係)(写真11)

合計3筆。3筆すべてに、地上権登記あり。

味真野小学校の中居分校として活用されていたものが、同校の廃校に伴い、建物は取り壊され、現在は

更地となっている。廃校後 1 年 9 か月を経過しているため、今後の方向性を早急に検討されたい。

#### 坂口小学校スキー場(下中津原町地係) (写真 12)

坂口小学校の東側にあたり、小高い学校用地を冬季スキー場として利用するにあたり、滑走した終点が個人の土地に及ぶことで借地していたものであるが、今年の植樹祭で法面に植樹をしたことにより、滑走が困難になったので、借地契約を解除されたい。

- ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地  
この調査では、次の 3 施設が該当した。

#### 南中山小学校(西庄境・中津山町地係)

合計 67 筆。2 筆に合計 147.61 m<sup>2</sup>の面積の差異が見られた。原因は不明であるが、面積違いによる借地料への影響は無かった。

#### 岡本小学校(定友町地係) (前記のとおり)

#### 服間小学校(高岡町地係)(前記のとおり)

### (平成 20 年 10 月 10 日現地監査結果)

元中居分校跡地について(前記のとおり)

坂口小スキー場について(前記のとおり)

用途区分	所在地	面積	借地料
坂口小学校スキー場	下中津原 73 - 4 - 4	200.00 m <sup>2</sup>	28,609 円
元中居分校跡地	中居 19 - 2 - 2	985.78 m <sup>2</sup>	139,980 円
	中居 19 - 2 - 1	120.03 m <sup>2</sup>	17,044 円
	中居 19 - 11	429.75 m <sup>2</sup>	61,024 円

### 【社会教育施設用地】

教育委員会が所管する施設用地のうち、借地を含む社会教育施設用地は、施設数 21 施設で借地の筆数は 75 筆である。これらを項目別に調査分析した結果は、次のとおりである。

#### ア. 契約書が存在しない借地

契約書のなかったものは、公民館で 1 筆、花筐会館で 2 筆、元八石分校で 12 筆、農村環境改善センターで 1 筆合計 16 筆である。

契約書が存在しない理由は不明であるが、借地する土地は長期間に渡り使用されるため、契約時における諸条件等を双方が確認・了解の上成り立つものであり、その証である契約書が無いのは事務手続き上、不適切であり早急に整備され適切な管理に努められたい。

#### イ. 借地管理システムにより管理している使用目的と実際の使用目的が相違している借地

#### 旧花筐図書館(写真 7)

現在、越前市島会館と名称を変更し、「越前市島会館設置及び管理条例」に基づき使用しているとの事であるが、これまでの利用は殆どなく、20 年度に入って音楽ライブが開催されるなど、地元での活用を模索しているという状況であり、今後の方向性を早急に検討されたい。



元八石分校(写真 13)

昭和 46 年度廃校により、当初の使用目的は終了している。

現在は、分校用地の一部に八石陶芸館を建設し、校舎の一部をハツ杉陶芸活動に利用されているが、必要面積等について検討されたい。

- ウ. 借地管理システムにより管理している面積と契約書に記載されている面積が相違している借地  
次の 2 施設が該当した。

農村環境改善センター

契約書記載の面積 4,104 m<sup>2</sup>について調査したところ、5,371 m<sup>2</sup>が正しいことが判明し、現在契約変更の手続き中である。

八石集落センター(写真 13)

他者への無償貸与の項目(17 頁)においても述べたとおり、八石集落センターは、地元の町内所有のものであり、市内の同様の施設用地は、町内で確保されていることから、町内が直接賃借契約するように変更されたい。




(平成 20 年 10 月 10 日現地監査結果)

花筐会館について

現地監査したところ、借地の範囲に疑義があった。その詳細については、不明であり早急に調査されたい。

用途区分	所在地	面積	借地料
花筐会館	粟田部町 17 - 13 - 1	489.26 m <sup>2</sup>	153,574 円


## 施設等名: 味真野小学校中居分校跡地

	<p>味真野小学校中居分校跡地の全景 手前は元校舎部分、奥が元校庭部分</p> <p>所在地</p> <p>中居19-2-1</p> <p>中居19-2-2</p> <p>状況</p> <p>中居19-11</p>
	<p>元校舎部分は、元校庭より一段高くなっている。</p> <p>状況</p>
	<p>元校庭部分</p> <p>状況</p>

施設等名: 坂口小学校スキー場

	<p>坂口小学校スキー場用地の借地部分 (柵の左側部分)</p> <p>所在地 下中津原73 - 4 - 4</p> <p>状況</p>
---	--

	<p>状況</p>
--	-----------

	<p>状況</p>
---	-----------

## 施設等名: 元八石分校

	<p>元八石分校及び八石陶芸館 存続の必要性について検討を要す。</p> <p>所在地</p> <p>八石町10 - 7 - 1 八石町10 - 7 - 2 八石町10 - 8 - 1 八石町10 - 8 - 2 八石町10 - 9 - 1 八石町10 - 9 - 3 八石町10 - 9 - 4</p> <p>状況</p>
	<p>元八石分校の校庭で現在は、八石集 落センターの駐車場となっている。</p> <p>所在地</p> <p>中印町28 - 1 中印町28 - 3 - 2 中印町28 - 4 - 1 中印町28 - 4 - 2 中印町28 - 5 - 2</p> <p>状況</p>
	<p>八石集落センタの全景</p> <p>所在地</p> <p>八石町2 - 41 - 1 八石町2 - 41 - 2</p> <p>状況</p>

## 第5 借地管理の課題について

### 1 総論

借地は、土地という代替性のない物件を対象としており、個々に特殊性を有すること、契約相手は、ほとんどが越前市民であること、公益目的での賃借であるため、必然的に数十年にわたる長期契約となる場合が多いことなどの特色を有する。そして、このような特色から、借地には、以下のような問題点がある。

ア 代替性がないため、入札等が不可能であり、契約内容が不透明となる傾向がある。

イ 契約相手が市民であるため、契約外の利害関係が影響し、契約内容が一層不透明となる傾向があり、補助金的な運用をされるおそれがある。

ウ 長期の継続的契約であるため、当初契約において不合理であった点が、契約の継続によって増幅され、最終的には著しい不合理を生ずるおそれがある。

以上のような視点から、借地管理の課題について、総括する。

### 2 借地契約の問題

#### (1) 貸主、土地

賃貸借契約は、土地の真の所有者との間で締結しなければならない。

必要に応じて不動産登記などによる確認が必要である。

また、特に、田畑、山林などの場合、借地の境界についても、注意が必要である。

本監査においては、貸主及び土地の特定に明確な誤りがある物件は見当たらなかったが、新規契約の場合、これらに留意すべきである。

#### (2) 賃料

前述のとおり、土地は代替性がないため、賃料を一律に定めることは困難である。

しかし、賃料は公金によって賄われており、その支出には、一定の客観的な合理性がなければならないこと、貸主である市民の間に著しい不公平を生ずるべきでないことから、ある程度、統一的な評価基準を設けるべきである。

なお、固定資産課税標準額を基準としながらも、これが上昇した場合のみ賃料を増額し、下落した場合には減額しないという取扱いは、仮に、これが地権者間の不公平を生じないものであったとしても、地権者である市民と他の一般市民との間に不公平感を助長するものであり、適切でない。

また、賃料を定める方法として、固定資産課税標準額を基準として毎年改める方法、同様に3年に1回改める方法、固定資産評価に拠らず一定期間据え置きとする方法などがあるが、県・近隣市町の例などを参考に検討されたい。

さらに、賃料と借地面積の関係については、契約面積と実測面積に差異が発見された場合、賃料が自動的に改訂される契約方法と、些細な違いの場合には改訂されない契約方法があるので、この点も検討されたい。

#### (3) 賃借期間

前述のとおり、公益目的での賃借であるため、必然的に賃借期間は、数十年間などと長期間とならざるを得ない。

しかし、社会情勢が急激に変化する昨今において、数十年先を予測して賃貸借契約を締結することは、困難である。

そこで、安易に長期間の契約を締結することなく、物件の性質及び地権者の態度に応じて、賃借期間を比較的短期とした上で順次更新する方法、契約期間中であっても市側の都合により一定の告知期間(概ね6か月)を経過すれば一方的に解約できる特約を設ける方法などにより、不必要に長期間の契約を締結することのないよう工夫されたい。

#### (4) 敷金(保証金、権利金を含む。)

敷金(保証金、権利金を含む。 )とは、賃貸借契約が終了した際、借主に、未払賃料や原状回復の懈怠などがあった場合、これらを担保するものである。

したがって、本市が賃借人となる場合、倒産による回収不能のおそれはないのであるから、原則として、敷金のような担保は不要である。

しかるに、本市における過去の契約をみると、駐車場を賃借するにあたり、1,000万円もの高額な敷金を支払った例(返還済)があり、これは実質的には本市から地権者に対する貸付金であり、不適切である。

今後はこのようなことのないよう留意されたい。

#### (5) 付帯条件

前述のとおり、借地契約は、その内容が不透明となる傾向があるが、その最たるものが、契約外の付帯条件である。

たとえば、将来借地を買い取ること、将来隣地も借地すること、将来地元で公共施設(道路など)を整備することなどが、契約外の付帯条件とされる可能性がある。

このような付帯条件が、契約書に記載されていない場合、その付帯条件が適正なものかどうかを第三者がチェックすることが不可能であり、かつ、付帯条件が履行されなかった場合、地権者である市民との間で深刻な紛争を生ずることとなる。

したがって、地権者との間で、契約書等に記載することなく、口頭で付帯条件を約束することは許されない。

### 3 借地契約に関連する問題

#### (1) 転貸

借地の中には、一定の公共目的のため、第三者に転貸されているものがある。

転貸自体を否定するものではないが、本来は、真の使用者が賃借人となるべきである。

本市が負担する賃料より転貸賃料が少額の場合、転貸人に対する補助金の支出と同様となる。その場合、補助金に関連する条例及び補助金支出要綱に定める要件を潜脱しているおそれがある。

また、仮に、そうでないとしても、当該転借人に対して通常の補助金を支出する際、安価で転貸を受けているという事情が、補助金支出の必要性や補助金額の決定において適切に反映されているか、疑義がある。

他方、市が負担する賃料と転貸賃料が同一の場合、そもそも転貸の必要性が疑問である。本市の例をみると、県などの公共機関から転貸を依頼された場合、立退き交渉を円滑に進めるために便宜供与として転貸した場合など、それぞれ固有の事情が認められるが、将来にわたって転貸を維持しなければならないものとも認められない。

したがって、今後は、安易に転貸を行うことは慎むべきであり、また、既存の転貸についても、時機をみて解消する努力をするべきである。

#### (2) 貸主の変更

賃貸借契約後、売買や相続などにより、貸主に変更が生ずる場合がある。

本市において、これら貸主の変更を適宜把握することは不可能であるが、判明した時点において、適切な対応をするべきである。

本市における取扱いを見ると、貸主に相続が発生したことを認識しながら、他の相続人の了解を得ないまま、一部の相続人に賃料の全額を支払い続けている例があるが、このような取扱いは、賃料の二重払いになるおそれがあるので、振込口座の指定について、相続人の了解を得るなど適切に対応されたい。

#### (3) 使用目的、使用実態の変更

借地が長期間に及んだため、政策の変更又は社会情勢の変化により、借地の使用目的が失われ又は使用実態が変遷する場合がある。その結果、本監査において指摘したような遊休借地が発生するおそれがあるので、定期的に、借地の使用目的や使用実態を確認すべきである。

特に転貸の場合は、使用目的や使用実態の把握が不十分なことが予想されるため注意すべきである。

#### 4 借地の管理体制の問題

##### (1) 契約手続

借地契約は、長期にわたり相当の負担を伴うものであり、新規契約は勿論のこと、更新においても、今後とも必ず市長決裁を受けることとされ、また、議会への報告についても議会の議決に付すべき契約以外の契約の報告に関する条例どおり厳格に運用されたい。

さらに、契約手続、特に契約書の作成は、法律上の判断を伴うものである。そこで、契約担当課は、契約書の原稿を作成した場合、必要に応じて、顧問弁護士による指導を受けられたい。なお、契約書の推敲は、通常、顧問契約の範囲内であることを付言する。

##### (2) 契約後の管理

管理事務の役割分担については、財務課において借地料の支払いを行い、担当課において管理及び契約の変更や更新を行っているが、一部の担当課では、借地が長期間となっているため、借地の認識が薄れ、すべて財務課の事務と考えているものもあり、借地に対する管理責任の所在が曖昧になっている。担当課は、契約後の管理について、改めて責任を自覚されたい。

#### 5 借地契約書の問題

契約書が存在しないものが多く見受けられた。借地の場合、原則として、契約書を作成されたい。契約書の作成にあたっては、前述のとおり顧問弁護士による指導を励行すべきである。

また、財務課においては、契約書原本の保管と支払事務を一元管理し、担当課においては、契約書の写しと起案書および契約経緯に関する書類を保管している。

しかし、財務課に保管されている契約書と支払に係る計算方法とに差異がある場合が多々あり、財務課においては、その理由を説明できず、かつ、一部の契約においては、担当課においても、起案書や契約経緯に関する書類が保管されていないものがあり、その実態が極めて把握しにくい状況であった。

今後、契約書その他の関係書類の保管に関し、その管理責任を明確にし、管理について万全を期されたい。

さらに、契約書の綴りについても、過去の失効したものと現行のものが混然として綴られており、一見して現在の契約内容を把握することが困難であったため、契約書の綴りを分けて、分かりやすく整理すべきである。

なお、今回の調査対象とした用地のうち地上権登記がなされている土地は、資料編第7表のとおりであったが、地上権は、地方自治法第238条第1項第4号により公有財産の範囲として規定されており、財産台帳に登載すべきと思われる。

#### 第6 むすび

借地は、長期間にわたる契約である。したがって、これらを早急に見直すことは、法律上困難であり、本監査による指摘に基づいて借地契約を見直すためには、数年から十数年を要すると考えられる。

また、以上のような取組みを実行するに当たっては、全庁的な視点から総合的な調整が必要となる場合も生じることから、専門知識やノウハウを有する管財・契約検査室の部門による効果的な指導や調整が求められる。

また、当監査委員としても、数年ごとに、改善の進捗状況について、再監査すべきであると考えている。

最後に、本報告書は、借地の問題点を明らかにするため、本市における実態をあからさまにした。その結果、現在進行中の借上げや更新の交渉に悪影響を及ぼす懸念もある。

しかしながら、借地に関する諸問題の解決のためには、実態を透明化することが必要不可欠であると判断し、あえて全資料の公表に踏み切ったものである。