市土地開発基金の整理等について

市土地開発基金については、平成 27 年 11 月度の市議会全員協議会において「市土地開発基金の課題と対応について」を報告し、用地取得の事例等について実態把握と検証を進めているところですが、今般、詳細が判明した事例とそれらを踏まえた基金の現金保有額の検証結果について次のとおり報告します。

１．野洲市市土地開発基金問題と今後の対応について・・・・・・１

（広報やす３月号掲載予定）

２．土地開発基金の整理について・・・・・・・・・・・・・・・・・３

・町道北桜４号線維持工事関連
・市三宅北桜（妙光寺）線
・旧中主町土地区画整理事業

３．市土地開発基金に属する現金の処分について・・・・・・・・10

野洲市市土地開発基金問題と今後の対応について

市では、旧町時代から、道路、河川、学校などの公共事業に利用予定の土地を事業の正式な着手に先立って先行して取得する目的で、「土地開発基金」を制度化しています。

市が、通常、土地買収を行う場合は、予算案を作成し、議会の議決を経て執行します。しかし、この基金の場合は議決を経ないで先に土地を買収し、正式に事業化するときに、初めて予算を議決し、その予算によって基金から「土地を買い戻す」手続きを行います。このため、市民にはもとより議会にも見えにくい形で基金が利用され、議会の議決を経ないで高額な土地が買収されることになります。そして、事業が正式に着手される段階でこのことが明らかになります。

事業が計画通り予算化されれば、その予算で基金から「土地が買い戻され」ますが、見通しが甘い場合は、利用されない土地が残り、大きな損失が生じることになります。過去に基金により取得された土地のなかには、適切に管理・運用されてきたとは言い難い事例や取得目的などに疑問となる事例があり、今後の行財政運営において、これらの課題解決のためには多額の財政出動を伴いますので、その概要を市民の皆さんに公表します。

土地開発基金の現状

土地開発基金は、旧野洲町では昭和44年、旧中主町では昭和45年にそれぞれ設置され、平成16年10月の両町の合併による統合により現在の土地開発基金に至っています。

土地開発基金の保有状況は、以下の通りです。

（単位：円）

基金内の内訳	①平成26年度末時点の基金額	②合併時点の基金額	増減（①－②）	備考
現　金	275,276,703	270,809,329	4,467,374	
土　地	232,654,198	437,121,572	▲204,467,374	18事業、54筆
総　額	507,930,901	707,930,901	▲200,000,000	

○土地開発基金の保有状況の上記の表の増減欄の総額が▲２億円となっていますのは、平成18年度に現金を財産処分したことによるものです。

土地開発基金の問題点

○条例上の土地開発基金額は、３億6,560万円ですが、合併時点では７億793万901円、平成26年度末時点では、予算の積立てと財産処分を経て５億793万901円です。

【土地】

現在、土地開発基金で保有する土地は平成27年10月末時点で18事業ありますが、目的であった事業は既に完了しており、土地だけが未利用で残っています。土地取得事由の適正さの検証が必要です。

主な事業名称→市道市三宅北桜線・市道野洲中央線・市道佃浅田線・小集落地区改良事業
野洲川改修事業に係る代替地買収・東祇王井川改修事業
公営住宅用地・篠原駅前周辺都市基盤整備事業
野洲第一保育園用地買収・市道市三宅竹生線道路改良事業
旧中主町土地区画整理事業・公園緑地関連用地
湖南幹線用地・健康福祉センター建設事業代替地

18事業の詳細については、市のホームページに掲載しています。

土地開発基金の検証にかかる基本方針等

【土地】

前述の18事業の不明瞭な土地取得の経緯や実態の解明を進め、詳細が判明したものから公表を行います。また、必要に応じて、一般会計において買い戻し等の予算を計上します。

この場合、現在の貴重な財源によって、不要な土地や価値の下がった土地を買収することになり、損失となります。

【現金】

近年の土地開発基金の活用事例や、今後の活用見込を勘案したうえで、土地開発基金の適正な現金保有額を定めます。

以上の方針に基づき、不明瞭な土地取得の経緯解明を進め、全体が把握できた時点で、今後の事務上の瑕疵の発生防止向けた必要な措置を講じる等、行財政規律の強化を図ります。

これまでの取組み状況等

市では、これまで土地開発基金を活用した事例で課題となっていたものについては、順次、解決してきましたが、事例として次のものがあります。

■旧野洲川北流廃川敷地（竹生地先）

背景

野洲川放水路建設事業に伴い、旧野洲川廃川敷地の土地利用で設定された地域開発（平成８年に公園計画を県が提示）用地の取得（旧町が買収後、県に売却）において土地開発基金を活用しましたが、県の財政事情から売却が進まず、買収した土地を未利用資産として土地開発基金で保有することとなりました。

また、本区域は県有地と市有地が混在することとなり、有効な土地利用が図れない状況で長期間放置され、周辺の宅地開発等への支障となっていました。

↓

対応

地区計画の都市計画決定により、宅地開発による有効な土地利用を進めるため、昭和57年以降長期間、土地開発基金で保有していた未利用資産（182筆、51,179,315円）を、県と市の間で土地の交換又は買収を進めることで基金の整理を進め、境界の明確化と、竹ケ丘地先の住宅開発へと繋がる土地利用転換を図りました。また、同時に県道交差点改良等のインフラ整備等の諸課題の解決も行いました。（平成22年度）

この処理により、実質約５千万円の損失が発生しました。

◆問い合わせ…財政課　☎587－6069、FAX 586－2200

土地開発基金整理 （町道北桜4号線維持工事関連)について

背　景

北桜の土地については、もともと1宅地に2軒の家屋が建築されていた。平成15年4月10日に競売による売却により所有権が移り、その土地の仲介を町内の不動産業者に委ねていた。その情報を入手した北桜の自治会役員が長年に亘り拡幅要望をしていた町道に面した土地であることから、その土地の一部を拡幅の用地として寄付の打診を行なったところ、地権者の協力を得ることができた。

これを受け、町、自治会および不動産業者において拡幅事業に係る協議を行なった結果、

①支障物件である既存家屋のうち老朽化の著しい家屋を北桜自治会で解体する。

②拡幅工事は町が年度内に完了確約をする。

③事業用地（53.69㎡）は、町に寄付する。以上の協議が整い事業着手に向け動き出した。

この結果土地所有者は、前面道路が拡幅されることが確実となったことから、平成15年7月31日に土地を分筆（建物有、更地）し2者にそれぞれ売却した。そのうち更地を購入した地権者については、土地の購入に合わせて都市計画法に基づく建築許可（旧法第34条第1項第10号のロ5-1に基づき平成15年8月22日申請、平成15年10月1日許可）を受け居宅を建築する予定であった。

経　緯

1. 平成15年8月25日に町道北桜4号線に隣接する土地の所有者から、道路用地の寄付を受けたことにより、平成15年10月20日に野洲町が町道北桜4号線道路維持工事として発注した。

2. 北桜4号線に隣接する土地については、平成15年10月10日に建築予定地として個人が取得、家屋の建築と同時期に道路維持工事の実施を予定していた。

3. 道路維持工事については、平成15年10月20日に契約し、11月14日に工事着手し契約工期どおり年内に完了予定で進めていた。

4. 平成15年12月8日　道路工事の着手が遅れた事から、隣接する土地所有者より家屋新築工事の着手ができない旨の苦情があり、建築する家屋の資材等の全てを発注しており、建築資材に係る補償ならびに代替地の要求があった。

5. この事態を受け、数回に亘り土地所有者や工事請負業者と協議を重ねた結果、野洲町がこの建築予定地(宅地)を町道北桜4号線整備事業(ふれあい広場)として土地開発基金により買取り、併せて建築資材の補償と代替地を譲渡することとなった。
(平成16年2月4日　買取価格　8,331,750円(@31,500円／㎡))

6. 代替予定地である小篠原地先の旧町営住宅跡地（中ノ池川廃川敷地）の231.4㎡の譲渡予定価格案を7,173,400円(31,000円／㎡)で平成16年1月29日の公有財産審議委員会に付議され承認される。

7. 公有財産審議委員会において7,173,400円で審議されているにも関わらず、代替地の公有財産譲渡契約は、3,327,200円
(@14,378円／㎡）で締結（平成16年2月4日付け）されており、土地売り払い代金については平成16年2月13日に野洲町へ入金されている。

8. 建築資材などの補償を求められていた経過から、公有財産審議委員会での決定譲渡価格である7,173,400円から公有財産譲渡契約額の3,327,200円の差額である3,846,200円が建築資材などの補償費として協議が成立したものと考えられる。

＊土地開発基金への対応については、平成22年6月18日に一般会計により買戻し済み(8,331,750円)である。
＊北桜地先の市有地については、平成24年11月1日に5,080,000円（@19,206円／㎡）で売払い済みである。

問題点・疑問点

1. 土地開発基金により将来的にも事業計画の無い土地を取得した。

2. 弁護士相談（平成16年1月13日）で、この件に関して行政が介入すべきでは無いとの見解を得たにも拘らず交渉を町主導で進めた。

3. 当時の状況から補償に関して法的には、請負業者の責任（建設工事請負契約書約款第24条（第三者に及ぼした損害））であるとの弁護士の見解を得ていたにも拘らず、工事請負業者への責任を問うことなく問題解決を優先した。

4. 公有財産審議委員会での審議結果については、譲渡価格は7,173,400円（@31,000円／㎡）と決定されたが、実際の譲渡契約金額は、3,327,200円（@14,378円／㎡）で契約締結されており、審議委員会の意思が反映されないままその差し引き額である3,846,200円を補償金として充てている。（補償に係る契約等の関係書類なし）

5. 町に損害補償金の請求があった場合は、その損害請求の妥当性等を徹底的に調査分析し、町の瑕疵が認められた場合において適正に補償額の積算を行なったうえで執行すべき事務処理であるところを、それを怠り相手方の言い分をすべて聞き入れ不適切な事務処理（代替用地費より補償額相当分を控除）がなされている。

6. 代替地の売り渡し価格の決定については、対象となる土地に対する不動産鑑定価格を基に判断すべきところを、廃川敷の譲渡価格を算出基礎として決定した。

7. 北桜の土地については、平成16年2月に買取しているが、本来であるならその土地の鑑定価格をもって処理すべきところ、相手方の土地取得価格で購入しているなど不適切な事務処理である。

8. 決裁文書に決裁権者である町長の決裁印がないまま重要事案の事務処理が行なわれている。
（・北桜用地取得　・町有地（代替地）売却　・公有財産審議会付議案件　・北桜地権者との交渉方針）

＊平成22年3月の予算特別委員会で、土地開発基金への戻し入れの件で質問があり、当時の関係者に損害賠償が発生してくるのではとの質問があり、顧問弁護士に相談（平成22年4月16日）した結果、損害賠償は職員に対し可能であるが、当時の担当職員ならびに幹部職員は、死亡、退職されているため損害賠償の請求はできないとの回答を得た。

■　買収用地・野洲市北桜○○○-○　宅地　264.5㎡

■　代替用地・野洲市小篠原○○○-○・小篠原○○○-○　宅地　231.4㎡

契約概要

1.　事業取得用地

① 件　　名　　：　町道北桜4号線整備事業(ふれあい広場)
② 土地売買契約日　：　平成16年2月4日(土地売買契約書)
③ 買 取 価 格　：　8,331,750円（@31,500円／㎡）
④ 取得年月日　：　平成16年2月4日
⑤ 登記年月日　：　平成16年2月5日
⑥ 所　有　者　：　野洲町
⑦ 土 地 情 報

所　在　地	地目	面積	取得価格	取得年月日	登記年月日
野洲町大字北桜〇〇〇-〇	宅地	264.50㎡	8,331,750円	平成16年2月4日	平成16年2月5日
計		264.50㎡	8,331,750円	(@31,500円／㎡)	

2. 公有財産審議委員会　審議案件（平成16年1月29日開催）

① 付 議 案 件　：　町道北桜4号線道路維持工事に係る代替地の譲渡価格について
② 対象不動産　：　野洲町大字小篠原〇〇〇-〇　雑種地A
野洲町大字小篠原〇〇〇-〇　雑種地B
上記2筆　231.40㎡
③ 譲渡価格案　：　7,173,400円（@31,000円／㎡）
→根拠として「取得価格をもとに価格の変動(下落)を考慮した額」

＊31,000円の根拠について(推定)
〇昭和61年度中ノ池川廃川敷払い下げ単価:44,460円/㎡…A
・昭和61年度土地価格平均額:220,486円/㎡
・平成15年度土地価格平均額:152,803円/㎡
(地価マップ・公示価格ランキング・推移・坪単価参照)
土地価格下落率:152,803/220,486＝0.693≒0.7…B
平成15年度売却単価:A×B＝31,122円/㎡≒31,000円/㎡

④ 土 地 情 報

所　在　地	地目	面積	売払決定価格	備考
野洲町大字小篠原〇〇〇-〇	雑種地A	193.04㎡	7,173,400円	
野洲町大字小篠原〇〇〇-〇	雑種地B	38.36㎡		
計		231.40㎡	7,173,400円	(@31,000円／㎡)

3. 代替用地契約

① 件　　名　　：　公有財産譲渡契約
② 契約締結日　：　平成16年2月4日
③ 譲 渡 価 格　：　3,327,200円（@14,378円／㎡）
④ 納　付　日　：　平成16年2月13日
⑤ 登記年月日　：　平成16年2月18日
⑥ 土 地 情 報

＊参考;平成27年度路線価
53,000円/0.7＝75,700/㎡(250,000円/坪)
231.40㎡×75,700円＝17,516,980円

所　在　地	地目	面積	売払価格	登記年月日	備考
野洲町大字小篠原〇〇〇-〇	雑種地A	193.04㎡	3,327,200円	平成16年2月18日	
野洲町大字小篠原〇〇〇-〇	雑種地B	38.36㎡			
計		231.40㎡	3,327,200円		(@14,378円／㎡)

土地開発基金整理①（市三宅北桜（妙光寺）線）

概要

今回の土地開発基金の整理対象地は、都市計画道路市三宅北桜（妙光寺）線の道路用地として構外再築工法により個人から土地開発基金で買収したものである。（除却・曳家・改造・構内再築・構外再築工法の検討結果、構外再築工法を採用。）

当時の方針として、土地の買収後、道路用地部分と残地部分を分筆し、道路用地部分は基金へ戻入れをし、残地部分は、ポケットパーク等の事業化や売却時に基金に戻入れすることで進められていた。このため、事業化計画や売却の予定がないことから、残地部分（下記土地）は、基金に戻入れがされず、現在に至っている。

【構外再築工法】

残地がない場合及び残地が合理的な移転先とならない場合に、他の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築する工法。

No	所　在　地	残面積	取得価格(残地分)	取得年月日	登記年月日
1	野洲市小篠原字下々塚1122番2	113.27㎡ (登記面積110.02㎡)	14,725,100円 (130,000円/㎡)	平成15年9月10日	平成15年12月24日
2	野洲市小篠原字下々塚1122番6	4.35㎡	133,110円 (30,600円/㎡)	平成13年7月12日	平成13年7月13日
3	野洲市行畑二丁目字三ノ坪110番14	125.28㎡ (登記面積133.14㎡)	16,286,400円 (130,000円/㎡)	平成14年3月20日	平成14年4月8日
4	野洲市行畑二目丁字下々塚1127番3	60.31㎡ (登記面積60.30㎡)	7,840,300円 (130,000円/㎡)	平成14年11月25日	平成14年12月18日
		31.84㎡	4,139,200円 (130,000円/㎡)	個人に売却済みで一般会計の売払収入で受けているが、土地開発基金に戻入れできていない。	
	計	335.05㎡	43,124,110円		

経緯

1. 平成13年～平成14年に構外再築工法により、道路用地として土地開発基金で買収。

2. 小篠原字下々塚1122番2(224.14㎡)
   - 平成15年 9月10日　29,138,200円（130,000円/㎡）で買収。
   - 平成15年12月18日　道路用地(100.70㎡)と新幹線桁下防護工用地(10.17㎡)、残地部分(113.27㎡)に分筆。
   - 平成16年 3月 9日に道路用地部分(100.70㎡）の13,091,000円、平成17年3月25日に新幹線桁下の防護工用地（10.17㎡）の1,322,100円を基金へ戻入れ完了。
   - 実測で買収しているため登記面積と相違がある。（実測：113.27㎡、登記面積：110.02㎡）
   - 現在、残地（113.27㎡）は、平成26年12月1日に行政財産の用途廃止をし、普通財産として一部(52.5㎡)を平成27年2月1日から年額141,750円で駐車場用地として貸付契約を締結している。

3. 野洲市小篠原字下々塚1122番6(14.21㎡)
   - 434,826円（30,600円/㎡）で買収。
   - 平成17年12月16日に道路用地部分(9.86㎡）の301,716円を基金へ戻入れ完了。
   - 道路用地部分(9.86㎡)と残地部分(4.35㎡)が分筆されていない。
   - 当該地には、線路構造物（高架橋）敷設として東海旅客㈱が地上権設定がされ、現在も行政財産として残っている。

4. 野洲市行畑二丁目字三ノ坪110番14(190.64㎡)
   - 24,783,200円（130,000円/㎡）で買収。
   - 平成14年4月2日に道路用地(65.36㎡)と残地部分(125.28㎡)に分筆。
   - 平成14年12月20日、平成15年6月6日に道路用地部分(65.36㎡)8,496,800円を2回に分け基金へ戻入れ完了。
   - 平成24年3月21日に錯誤・分筆がされ野洲市行畑二丁目字三ノ坪110番14は133.14㎡に修正されている。
   - 現在は、平成24年4月18日に用途廃止をし、同日に普通財産として総務課に引継ぎをしている。

5. 野洲市行畑二丁目字下々塚1127番3(189.25㎡)
・24,602,500円（130,000円/㎡）で買収。
・平成14年12月11日に道路用地部分(56.66㎡)と残地部分(132.59㎡)に分筆。
・平成14年11月21日に道路用地部分(56.66㎡)7,365,800円を基金へ戻入れ完了。
・平成16年2月13日に残地部分(132.59㎡)を92.15㎡と40.44㎡に分筆し、40.44㎡を個人に売却し、5,257,200円を基金に戻入れを完了。
・平成17年1月20日に残地部分(92.15㎡)を60.31㎡と31.84㎡に分筆し、31.84㎡を個人に4,139,200円で売却し、一般会計の売払収入で受けているが基金に戻入れができていない。
・最終、残地は60.31㎡となっているが、基金に戻入れされていない土地の面積は92.15㎡である。
・実測で買収しているため登記面積と相違がある。(実測：60.31㎡、登記面積：60.30㎡)
現在は、平成24年3月27日に用途廃止をし、同日に普通財産として総務課に引継ぎをしている。

問題点・課題

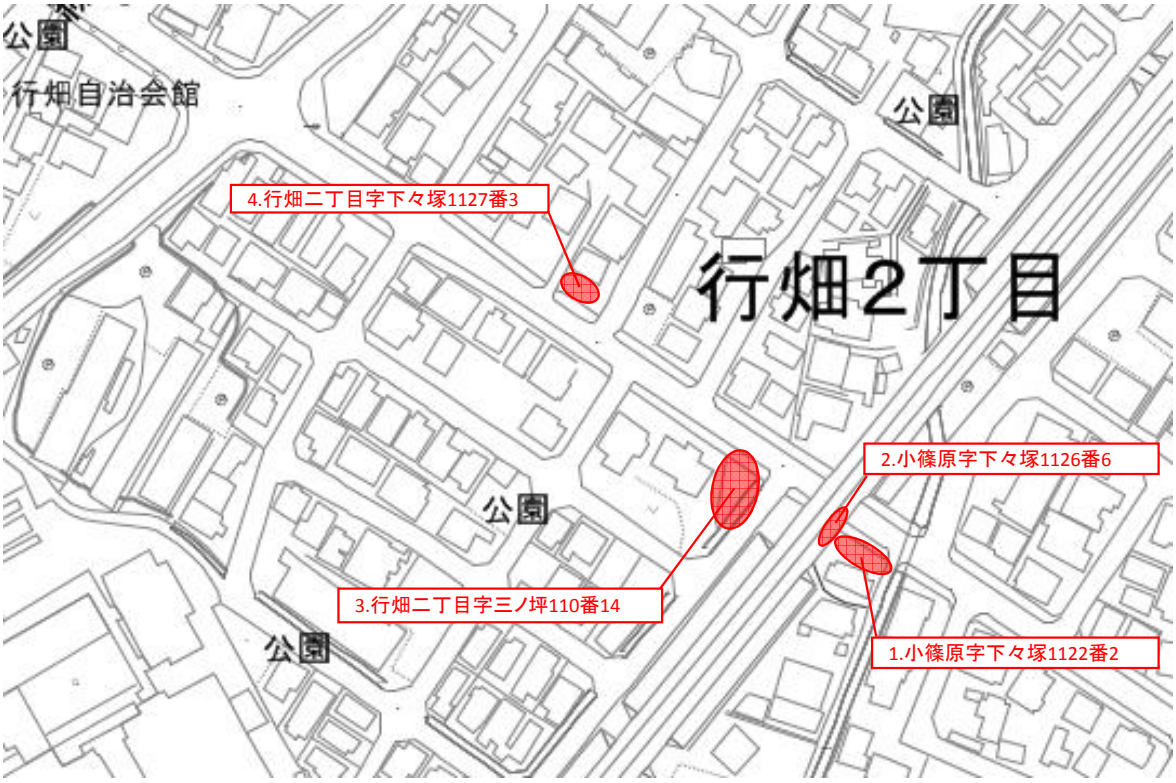
1. 当時の方針で道路用地部分のみを基金へ戻入れされていること。本来、残地部分についても基金に戻入れされるべきであった。

2. 残地は、狭小な土地であり公募による売却も困難であると考えられる。今後、利用についての検討及び隣接者への売却の可能性を探る必要がある。
※過去に売却について、隣接者と交渉した経過あり。

3. 行畑二丁目字下々塚1127番3は、残地部分(92.15㎡)を60.31㎡と31.84㎡に分筆し、31.84㎡を個人に4,139,200円で売却し、一般会計の売払収入で受けているが基金に戻入れができていない。

4. 実測面積と登記面積に相違のある土地は、今後、地積更正をし整理する必要がある。

位置図



土地開発基金整理⑬（旧中主町土地区画整理事業）

概要

大津湖南都市計画事業 吉地西河原地区土地区画整理事業として、昭和54年9月12日に事業計画決定され、公共団体施行（中主町）として昭和54年度から平成2年度に地区面積35.9ha、総事業費1,414,000千円で施行。

下記の土地は、従前から存続しており、土地区画整理事業で新たに整備されたものと思われる。

当該地は、保留地であり、中主町が土地区画整理事業施工者（中主町）に対し、保留地譲渡申請をし土地開発基金で購入したものである。購入時の利用目的は、緑道（西河原一丁目2220番）、公衆用道路（吉地三丁目1372番）であった。

所　在　地	面積	取得価格	取得年月日	登記年月日
野洲市西河原一丁目2220番	197.18㎡ （登記面積184.39㎡）	5,665,000円 （約28,730円/㎡）	昭和60年2月27日	平成元年9月12日
野洲市吉地三丁目1372番	61.00㎡	1,509,000円 （約24,737円/㎡）	昭和63年9月22日	平成元年7月12日
計	**258.18㎡**	**7,174,000円**		

経緯

1. 昭和54年9月8日に設計概要の認可。

2. 昭和54年9月12日（公告の日）に事業計画決定。

3. 昭和56年7月30日に設計概要変更の認可。

4. 昭和56年8月18日（公告の日）に事業計画変更。

5. 西河原一丁目2220番(197.18㎡)は、昭和60年2月22日に中主町から土地区画整理事業者（中主町）に対し、保留地譲渡申請し、昭和60年2月27日に売買代金5,665,000円で土地（保留地）売買契約が締結されている。
   現在は、総務課が所管し、隣接する墓地及び駐車場用地等に含め、西河原自治会と公有財産無償貸付契約を締結している。

6. 吉地三丁目1372番(61.00㎡)は、昭和63年9月16日に中主町から土地区画整理事業者（中主町）に対し、保留地譲渡申請し、昭和63年9月2日に売買代金1,509,000で土地（保留地）売買契約が締結されている。
   現在は、公衆用道路として利用されている。

7. 平成元年7月29日に土地区画整理法による換地処分がされる。

問題点・課題

1. 中主町は、西河原一丁目2220番、吉地三丁目1372番以外にも保留地を土地開発基金で購入しているが、基金への戻入れは完了している。しかし、西河原一丁目2220番、吉地三丁目1372番だけが基金への戻入れがされず現在に至っている。（聞き取り等調査をしたが、解明できなかった。）

2. 西河原一丁目2220番は、総務課が所管し墓地及び駐車場用地に含め、西河原自治会と公有財産無償貸付契約を締結しているが、吉地三丁目1372番は、現在、公衆用道路として利用されているにも関わらず、財産の引継ぎができていない状態である。今後、関係課と協議し財産の引継ぎ事務を進める。

位置図

市土地開発基金に属する現金の処分について

1 概要と目的

本市では、市土地開発基金（以下「基金」という。）について、平成 27 年 11 月度の市議会全員協議会において「市土地開発基金の課題と対応について（以下「対応方針」という。）」を資料提供のうえ、財政規律の確保の観点から、基金受払台帳において歳入歳出が一致しない用地取得等の事例（18 事業）について実態把握と検証を進めることで、今後の適正な基金の管理と活用を目指すこととしているところである。

また、この対応方針においては、基金が保有する現金について、将来の活用見込を勘案したうえで、その適正規模についても見極めることとしている。

今般、基金の現在の管理状況と今後の活用方針を踏まえ、想定される活用範囲を明らかにするなかで、基金の運用を妨げないものと判断できる現金の一部を財産処分し、一般施策の財源として活用しようとすることから、その考え方を整理し、報告するものである。

2 適正な基金の現金保有額の検証方法

実態把握と検証の対象とした事例のなかには、一般会計予算に計上（買戻し）することなく、当初の取得目的の実現が見込めないことを事由として、長期間の貸付け（普通貸付）を行うなど、不適正な事務処理が多数見受けられるところである。

また、当時の取得目的の実現性の有無については、土地の取得目的であった事業自体が終了していることから、現時点での行政運営の実際により容易に判別できるものである。

こうしたことから、この基金の整理の大きな目的の一つである効率的かつ効果的な行財政運営の実現を図ろうとする視点を踏まえ、次の（1）～（4）の手順により適正な基金の現金保有額を検証するものとする。

（1） 土地の評価と仕分け

検証の対象となる用地事例について、まず、当初の土地の取得目的の実現性を評価することとし、土地開発基金で保有すべき土地（将来において新たな行政課題への対応が現時点において確実に見込まれる土地を含む。）と、直ちに他の目的として活用すべき土地（普通財産として貸付けや売却の対象とすべき土地及び行政財産として活用すべき土地）とに分類する。後者にあっては、現行の管理と利用実態を踏まえたものとする。

（2） 基金で保有する土地の現金化（一般会計による買戻し）

前号の仕分けにより、直ちに他の目的として活用すべき土地（普通財産として貸付けや売却の対象とすべき土地及び行政財産として活用すべき土地）について、一般会計による買戻しを行うために必要な予算の計上に努める。

（3） 基金の適正規模の想定

今後の基金の活用による土地取得の可能性を検証し、基金に必要な現金の規模、基金総額を想定する。

（4） 基金の財産処分

基金の活用が見込まれない範囲内で財産処分を行い、有効な財源活用の視点から、現金の循環（基金と一般会計での資金のローテーション）を図る。

※ 検証についてのイメージ図は、別添資料１のとおりである。

３ 基金の現金保有額の検証

（1） 土地の評価と仕分け

現在、基金で保有する殆どの土地については、長期間の貸付けをはじめ、当初の取得目的と異なる利用実態が見受けられるほか、例外的に将来の事業の代替用地として取得した土地が存在している状況である。

こうした土地については、新たな行政課題への活用が確実に見込まれるものではなく、基本的には基金で保有すべき土地とは考えにくい。又、こうした土地は、普通財産又は行政財産として適正な財産管理が求められるものであり、基金財産として不必要な土地として整理したうえで、売却又は貸与を行うことを前提に管理すべきものである。

従って、最終的に、基金で保有すべき土地は、ほぼ皆無となる見込みである。

（2） 基金で保有する土地の現金化

基金で保有するこれらの土地については、一般会計の買戻しの対象となることから、一般会計予算への計上により、最終的には基金に現金として収納されることとなるものである。したがって、平成 27 年 11 月補正予算措置後の基金に属する土地の簿価総額が約２億１，９００万円であることから、最終的に基金が保有する現金の額は、約４億８，９００万円と見込まれる。

しかしながら、こうした一般会計予算への計上は、実態の評価・公表と一体的に行うこととしていることから、現実的には平成 27 年 11 月補正予算措置後の現金保有額である約２億７，０００万円に、一般会計の買戻しによる今後の基金現金の増額を加算した額が基金規模を縮小した場合の最

大の取崩可能額となる。

（3） 基金の適正規模の想定

基金として必要な規模を考えるうえで、今後の用地の先行取得の可能性を評価する必要があるが、近年では、基金の活用による用地取得事例がほとんど見受けられない実態を踏まえ、基金の廃止も視野に入れながら適正規模を想定する。

現行では、基金による土地取得と取得した土地の管理が事業の所管原課であることから、基金の活用を想定した計画又は構想段階にある事業の有無や将来における基金の活用の可能性について、次の視点から庁内で検討したところ、次の結論に達した。（平成 27 年 12 月 16 日関係部協議）

◆公共用地の先行取得の可能性

事業化が後年度の対応となる公共用地の先行取得については、公共用地先行取得等事業債（土地取得特別会計）での対応が可能であり、現に事業を進める場合における公共用地の取得にあっては、一般会計等予算に計上することで対応が可能である。

しかしながら、<u>将来的には、主として道路用地を基金により先行取得することが必要となるケースを全面的に否定できない。</u>

◆用地買収の残地の取得の可能性

過去には、公共用地の買収における残地を、補償の観点から同基金により取得したケースが見受けられるが、国においては残地補償を金銭で対応していることから、市もこれに準じた対応が望まれる。

◆代替用地の取得の可能性

過去には、代替用地の先行取得を目的として同基金を活用してきた経緯があるが、見通しのない先行取得は基金の目的に沿うものではない。

⇩

【結論】基金は必要最小限の範囲内で現金として保有すべきである。

<u>必要な基金規模（現金）</u>　　<u>６０，０００千円</u>

※５８，０００円／㎡（見込取得単価）×１,０００㎡（見込取得面積）
＝５８，０００千円≒６０，０００千円

※見込取得単価は、平成２７年３月公表の本市の地価公示価格平均値による。

（4）基金の財産処分

① 財産処分の根拠

野洲市土地開発基金条例（平成 16 年野洲市条例第 77 号。以下「基金条例」という。）第７条第１項の規定により基金に属する現金の一部を処分する。

② 処分可能な基金に属する現金の額

財産処分が可能な基金に属する現金の額は、11 月補正後時点では、下表のとおり約２億１，０００万円である。

区　分	ア 11 月全協報告時の基金保有額（円）	イ　11 月補正後の基金保有額（円）	ウ　基金の適正規模（円）	エ　基金現金の財産処分可能額（円）（イ－ウ）
現金	275,276,703	270,057,031	60,000,000	210,057,031
土地	232,654,198	218,907,824	218,907,824	－
計	507,930,901	488,964,855	278,907,824	210,057,031

（備考）表中イの平成 27 年 11 月補正後の基金保有額の増減は次のとおり

・篠原駅周辺都市基盤整備事業関係の予算計上（買戻し）による増減（基金現金 13,746,374 円増、基金土地 13,746,374 円減）

・小集落地区改良事業関係の予算計上による増減（基金現金 18,966,046 円減）

③ 基金の処分方針

ア） 最終目標とする基金額

今後の検証において、状況に特段の変更がない限り、最終目標とする同基金に属する現金保有額は、３の(3)で示したとおり６，０００万円とし、これを基金の最終目標額とする。

イ） 当面の基金の財産処分の取扱い

一般会計による買戻しが完了するまでの間は、必要な基金規模として６，０００万円の現金保有を維持しながら、課題事例の検証の進捗と呼応して、必要に応じて、基金に属する現金を処分（一般会計予算への繰入金の計上）のうえ、財産の有効活用を図るものとする。

ウ） 平成 28 年度当初予算への反映

平成 28 年度当初予算において、基金に属する現金の一部を処分することとし、一般会計において活用するものとする。

この場合の財産処分可能額は、平成 27 年度中に行う一般会計による買戻しに伴う基金に属する現金の増額を踏まえたものとする。

今後の見込みとして、平成28年２月補正で約５，０００万円を買戻し経費として一般会計予算に計上予定であることから、平成27年度末の基金に属する現金が約３億２，０００万円となることを踏まえ、平成28年度当初予算において、基金に属する現金２億６，０００万円を処分する。

270,057千円（11月補正後基金現金）＋50,299千円（２月補正買戻し）
＝320,356千円（平成27年度末基金現金）
320,356千円（平成27年度末）－260,000千円（平成28年度当初財産処分）
＝60,356千円（平成28年度当初予算後の基金現金）

エ）基金条例の取扱い

基金条例第２条で定める基金の額は、現在、３億６，５６０万円であるが、同条例第２条第３項の規定により基金額の増加を、同条例第７条第２項の規定により基金額の減少をそれぞれ読み替える規定があることから、この財産処分による基金額の増減による基金の額の改正（基金条例の一部改正）は、これら基金事例の検証事務がすべて完了しようとする時点を目処に行うものとする。

【参考】

野洲市土地開発基金条例（平成16年野洲市条例第77号）【抜粋】

（基金の額）

第２条　基金の額は、３億６５，６００，０００円とする。

２　必要があるときは、予算の定めるところにより基金に追加して積立てをすることができる。

３　前項の規定により積立てが行われたときは、基金の額は、積立額相当額増加するものとする。

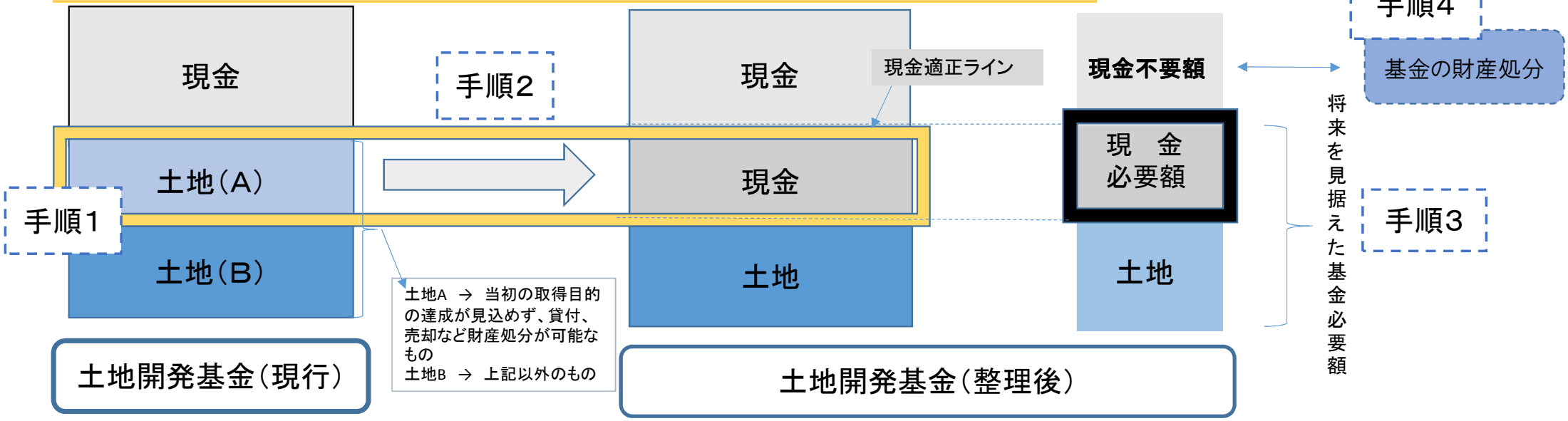
（処分）

第７条　市長は、財政上特に必要があると認めるときは、予算の定めるところにより、基金の運用を妨げない限度において、基金に属する現金の一部を処分することができる。

２　前項の規定により処分がなされたときは、基金の額は、その処分額に相当する額減少するものとする。

別添資料1

適正な基金（現金）保有額の検証方法



（手順1） 基金（土地）の評価と仕分け	・【土地の評価と仕分け】①土地の取得目的の実現性の評価 ②基金で保有すべき土地（将来の行政課題への対応が現時点で確実に見込まれる土地を含む。）と他の目的で活用すべき土地（売却・貸付け等普通財産とすべきもの・直ちに行政財産として活用すべきもの）とに分類
（手順2） 基金の土地の現金化	・【基金保有の土地の現金化】他の目的で活用すべき土地の一般会計による買戻し（実態解明とともに予算化）
（手順3） 基金の適正規模の想定	・【今後の基金活用の見込み】基金の活用による土地取得の可能性 ・【適正規模の想定】基金に必要な現金規模と基金総額の把握
（手順4） 基金の財産処分	・【不用財産の現金化】手順3で推計した基金の適正規模から、活用が見込まれない現金を予算に計上して財産処分