

平成 23 年度笠間市行政評価外部評価委員会 議事録

1. 日 時 平成 23 年 8 月 25 日 (木)
2. 場 所 笠間市役所本所 3 階 全員協議会室
3. 出席者 委 員 井上 操
岡野 博之
赤津 長弘
大関 賢一
中澤 まさ
横須賀 徹
所管課 埴総務部長, (総務課) 桜井課長, 松田課長補佐, 太田主査
事務局 小松崎市長公室長, (行政経営課) 野口課長, 石井課長補佐, 福島主査, 高松係長, 鈴木係長, 石塚主事
4. 傍聴者 4 名
5. ヒアリング事務事業 公有財産管理事務
6. ヒアリング内容

【事業説明】総務課

【事前質疑回答】総務課

- Q 現在普通財産の保有高。土地面積・簿価, 建物棟数・価格など一覧を出してください。
- A 財産に関する調書として, 財産に関する調書として別資料を提出させていただきました。色が変わっているところが普通財産になっています。
- Q 17 件の売買実績があるが, その面積, 金額を 1 件毎に教えてください。なお, その売買額は, 近傍取引価格と比較して適正であるか。
- A 公有財産処分一覧として別資料を用意しています。18 件の地目と面積単価など平成 22 年度の売買実績である 43, 412, 702 円の一覧を記載してあります。売却額等については, 近傍価格等を基準としています。
- Q 公有財産利活用検討委員会は, 平成 21 年度に 1 回開催しているが, 平成 22 年度は開催していない。その理由は何か。
- A 平成 21 年度には, 土地開発基金で保有していた処分地の今後の方針や岩間地区に行政財産から普通財産に変更すべき箇所がありましたので, その処分の意思決定をするのに開催しました。平成 22 年度については, 行政財産を普通財産にするような物

件がありませんでしたので開催していません。

Q 近隣市町村の取り組み状況はどうか。

A 近隣では、ひたちなか市で専門の部署を設けて、2名体制で普通財産の処分を行っています。一般的には、笠間市と同様に管財業務でのひとつの事務として取り扱っているところが多いと思います。

Q 市財政の何%に相当するか。

A 一般会計歳入286億円に対して、平成22年度については5,200万円の収入額ですので、一般会計歳入に占める割合は0.18%です。

Q 平成18年度からの年度毎の事業成果と決算状況の一覧表を作成してください。

A 決算状況として、別資料を提出しましたのでご覧ください。

【質疑議論】

○委員

土地を貸し付けることは理解できるが、土地を売却したら市の保有している土地は無くなる。

日本は大幅な財政赤字であり、市も極端な財政赤字になることも将来的には想定できると思う。そういうときに売却するという発想になって、出来るだけ現時点では売却しないような方法は無いのか。勿論何も使い道が無くて、草が生えて管理費がかかるから売却するしかないという判断もあるが。その点の考え方はどうか。

○総務課

委員の考え方もあると思います。普通財産を何の目的も無く保有するのは市民から理解していただけないところがあります。目的をもって行政は仕事をするというところがありますので、出来れば委員が言われたように何かの事業のときに代替地とかで活用できればとは思っています。

平成20年度、平成21年度に開催しました検討委員会で目的を明確にしながら、現在のところ売却の意思決定がされているものは処分し、それ以外については、用途廃止があっても何らかの先が見えるものであれば、保有しながら市の財政に役立つ時に使うなり、市の行政目的に従った用途が見つけられるのであれば、当分の間保有することも考えて行きたいと考えています。

○委員

普通財産を含めて未利用の公有財産を含めたマップみたいなものはあるか。

○総務課

現在のところ地図上に落としたものはありません。

○委員

売り払いだけが前提ではなく、市内の土地の有効利用ということを考えると、最近多くなったのは、県有地とか、国有地とか、（相続税などで）物納になった土地が結構ある。

それを地図に落として見ると、市の未利用地と隣、県の未利用地と隣など、県の外郭団体もありますから、そのような未利用地を一覧性のあるマッピングにすると、まとまった面積で使えそうなものが出来てくる。

自分達が使用するだけでなく、民間にも使用してもらうなど、貸し出しに歩調を合わせて、公有地の利用の方法として、マッピング化をしているところが多い。その点で県とか国の未利用地は把握しているのか。

○総務課

普通財産には建物などもありますが、土地については地図上に落としてありました。訂正いたします。

国の土地については、関東財務事務所の管轄のものは、一覧表に羅列されていますので、市の方でも把握はしています。友部地区で言いますと一番大きなものは畜産試験場跡地脇にあります。財務事務所の方でも遊休地は売り払いたいということがありますので、声はかけていただいています。

○委員

それに加えて旧 3 公社の関連の土地とか、地図に落とすと市だけだと道路の残りである細いものが多いが、面で出てくる。それをどう利用するのか、利用してもらうのかということを進めると、草を刈らなくても済むと思う。

○委員

6 1 ページの 4 事業の結果欄の普通財産の売却で、入札物件 6 件に対して応札者がなし。次の行に取得申請者がいたため 1 件の売り払いを行ったとある。応札者がいなかったのに何で売却がされたのか。応札でなく売却した時の売却額は、どのように決めたのか。

○総務課

6 件の金額を告示し、入札に参加をしていただくということで期限を切って行いましたが、期間内には応募がありませんでした。

その後、応募期間を過ぎてからこの土地を買いたいという申し出があったので、告示した金額、面積など同条件でお売りしたということです。他の 5 件の土地も、手をあげてい

ただければ売るということで考えています。

○委員

金額はあらかじめ提示されているということですね。そうすると、もっと高く売れる可能性があるものも金額が提示されていると、それ以上にはならないということか。

○総務課

物件としては、最低価格がいくらといういわゆるオークションではなく、この金額が妥当であるということを提示し、応募していただくことで、お売りしているものです。

物件的には、入り口が狭隘、形状が三角形など、条件が悪いものが残っています。面積的には家が建つぐらいにはなりますが、公募してもなかなか売れないので近隣の方々に声をかけて買っていただいているというようなケースが多いです。

そのためオークションのような方法で価格が上がり上がるというのは公有地についてはなかなか難しいのが現状です。

○委員

県ではオークションで実施しているが、笠間市では実施する予定はあるのか。

○総務課

インターネットのオークションについては、3年前に検討しました。民間企業で行っていますので、当然落札があれば手数料は成功報酬として支払うことになります。また笠間市の場合は、隣接の地主が買うケースが非常に多いことから、実施については見合わせています。しかし税務の差し押さえ物件と合わせて、そういうものが出来ればということも考えています。

○委員

説明の中で土地開発基金の話がでたが、土地開発基金で保有している面積は結構あるのか。

○総務課

現在の全体的な数字は、今把握していません。

○委員

公有地の先行取得ということで、先買った物があるかと思う。それが各市町村で破綻している。笠間市ではどういう状況か。まだ普通財産には変えていない部分ですよ。趣旨は今回の業務とは違うと思うがどうか。

○総務課

基金のままで保有している部分は当然あります。普通財産には変えていません。基金を買い戻したということでの保有で、基金の方でどれだけの面積を保有しているのかというのは、手持ちで資料がありません。

○委員

売り払い価格がバラバラのような気がするが、1件は近傍類似価格で、その他は固定資産税の評価額でということだが、取扱の違いはなぜか。

○総務課

売り払っている面積が、本来であれば鑑定を入れて正確に売買価格を反映してということになるかと思います。

しかし、先ほども言いましたが道路の隣接で、3㎡ほしいとか、そういうところが大半で、3万円で売るところを同じ3万円をかけて鑑定することになってしまいます。

その場合は固定資産の評価額等を基に価格を設定し、ほしい方に提示をしているところです。

○委員

検討委員会のメンバー構成は。

○総務課

検討委員会は市役所の内部組織です。委員長が副市長、副委員長に総務部長、委員として部長クラスで構成しています。自分の所管の行政財産を持っている部長が、庁議のような形で行政財産の方針や処分方法について定めていくというような組織です。

○委員

今のようないい形だからかも知れないが、笠間市の公有財産利活用検討委員会というのは、市のホームページを見てもなかなか探せなかった。インターネットで検索しても出てこない。公表できていない内容ということは、意味があまり重くないような気がする。

笠間市で持っている土地を売るという判断をするのは、重いことだと思う。それを検討している委員会がホームページにも見当たらないし、全体的に検索しても出てこないというのは、よろしくないような気がする。

○総務課

誠に申し訳ありません。今後開催する場合には、会議録等載せるようにします。

【評価】

○委員長

「現行どおり継続」が1人、「改善し、継続」が5人という結果になりました。

改善点については、議論に出たとおり、売却についてはオークションを活用してはどうか、また売却処分ということよりも有効活用を考えてはどうかという意見もありました。

もう1点は情報を開示しながら適正な処分をお願いしたいという意見です。