

行政監査結果報告書

テーマ：土地の賃借料の契約事務について

平成23年3月

白山市監査委員

監 査 第 5 9 号

平成23年3月22日

白 山 市 長 作 野 広 昭 様

白山市議会議長 藤 田 政 樹 様

白山市監査委員 村 下 眞 次

白山市監査委員 杉 本 典 昭

行政監査結果報告書について

地方自治法第199条第2項の規定に基づき、下記テーマの行政監査を実施したので、同条第9項の規定により、その監査結果の報告書を提出します。

記

テーマ：土地の賃借料の契約事務について

《 目 次 》

第1 監査のテーマ及び目的

- 1 監査のテーマ
- 2 監査の目的（テーマ選定理由）

第2 監査の実施概要

- 1 監査の実施期間
- 2 監査の対象
- 3 監査の方法
- 4 監査の着眼点

第3 監査の結果

- 1 対象とした賃貸借契約の概況
- 2 台帳の有無について
- 3 契約期間の状況について
- 4 賃借料の算出根拠について
- 5 類似施設の賃借料比較

第4 まとめ

資 料 編（平成21年度土地賃貸借契約一覧表）

行政監査結果報告書

第1 監査のテーマ及び目的

1 監査のテーマ

土地の賃借料の契約事務について

2 監査の目的（テーマ選定理由）

地方公共団体を取巻く厳しい財政環境のもと、本市においても歳入面の改善と併せ、歳出の見直しを推進しているところである。

このような中で今回は、市が公共施設及び事業用地として公法人及び私人等から借用している土地について、賃貸借契約の事務が適正かつ経済的、効果的に実行されているか、また、永続的な土地賃借が社会情勢や行政需要の変化に対応し、有効に活用されているか等を検証し、今後の土地の効率的活用と長期的な財政負担の軽減に寄与することを目的とした。

第2 監査の実施概要

1 監査の実施期間

平成22年9月1日から平成23年3月10日まで

2 監査の対象

(1) 対象事務

一般会計及び特別会計で、平成21年度に賃借料を支出した土地の賃貸借契約事務を対象とした。

(2) 対象部局、件数

監査対象部局は、本庁の全部局及び全支所に渡っており、対象とした借地件数（事業箇所）は299件であった。

内容は、表1のとおりである。

表1 監査対象部局、課名及び対象件数

(単位：件、%)

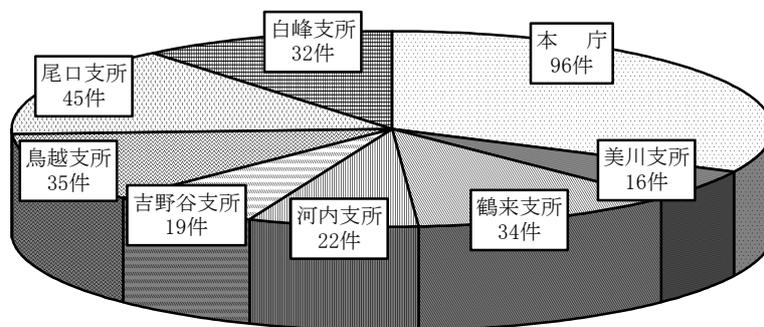
部 局	課 名	件 数	構成比
総 務 部	管 財 課	4	1.3 (4.2)
	企 画 財 政 部	1	0.3 (1.0)
健 康 福 祉 部	長 寿 介 護 課	25	10.0 (31.2)
	子 育 て 支 援 課	3	
	健 康 増 進 課	2	
市 民 生 活 部	防 災 安 全 課	3	1.7 (5.2)
	環 境 課	2	
産 業 部	農 業 振 興 課	1	3.0 (9.4)
	地 産 地 消 課	4	
	商 工 課	4	
観 光 推 進 部	観 光 課	5	1.7 (5.2)
建 設 部	土 木 課	1	0.7 (2.1)
	公 園 緑 地 課	1	
上 下 水 道 部	下 水 道 建 設 課	9	3.0 (9.4)
教 育 委 員 会 事 務 局	教 育 総 務 課	6	10.4 (32.3)
	学 校 教 育 課	12	
	生 涯 学 習 課	5	
	ス ポ ー ツ 課	8	
小 計		96	32.1 (100.0)

部 局	課 名	件 数	構成比
美 川 支 所	総 務 課	2	5.3 (7.9)
	産 業 課	2	
	建 設 課	10	
美 川 分 室	石 川 ル ー ツ 交 流 館	2	
鶴 来 支 所	総 務 課	3	11.4 (16.7)
	保 険 福 祉 課	1	
	子 育 て 保 健 課	1	
	産 業 課	10	
	建 設 課	2	
	上 下 水 道 課	14	
鶴 来 分 室	教 育 課	3	
河 内 支 所	総 務 課	4	7.4 (10.8)
	市 民 福 祉 課	1	
	産 業 建 設 課	16	
河 内 分 室	教 育 課	1	
吉 野 谷 支 所	総 務 課	2	6.4 (9.4)
	市 民 福 祉 課	3	
	産 業 建 設 課	13	
吉 野 谷 分 室	教 育 課	1	
鳥 越 支 所	総 務 課	3	11.7 (17.2)
	産 業 建 設 課	25	
鳥 越 分 室	教 育 課	7	
尾 口 支 所	総 務 課	4	15.0 (22.2)
	市 民 福 祉 課	4	
	産 業 建 設 課	34	
尾 口 分 室	教 育 課	3	
白 峰 支 所	総 務 課	11	10.7 (15.8)
	産 業 建 設 課	20	
白 峰 分 室	教 育 課	1	
小 計		203	67.9 (100.0)

合 計	299	100.0
-----	-----	-------

(注) 構成比の()書は、本庁のみ又は支所のみ比率である。

対象件数299件のうち、本庁対応が96件(32.1%)、支所対応が203件(67.9%)である。



監査対象部署別の件数割合 [全体]

3 監査の方法

監査実施日を定め、市長及び関係機関へ通知するとともに、土地の賃貸借契約事務の所管部署から資料の提出を求め、聴き取り調査等を実施した。

(1) 事前調査

監査委員の監査に先立ち、事務局において土地賃貸借契約調査票及び関係書類の提出を求め、書類検査（予備検査）及び関係部署職員からの聴き取り調査等を実施した。

(2) 監査

予備検査及び事前の聴き取り調査をもとに監査委員による監査を実施し、監査結果の調整及び監査委員の合意確認を行なった。

(3) 結果報告書の作成

監査の結果を踏まえ、調査内容の整理集約を行い、監査委員合議の上、報告書を作成した。

4 監査の着眼点

(1) 借地等の管理は適切に行なわれているか

- ① 台帳の整備
- ② 契約書の有無（有効性・不備条項等）
- ③ 契約内容の適否
- ④ 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なわれているか

- ① 事業目的等に沿って有効に利用されているか
- ② 目的外利用に公共性・公益性があるか

第3 監査の結果

土地の賃借料の契約事務について監査した結果、おおむね適正に処理されているものと認められた。

なお、各監査項目に係る監査結果概要等は、以下のとおりであり、検討及び改善すべき事項は、後でまとめて述べることとする。

1 対象とした賃貸借契約の概況

(1) 地域別の借地件数

表2 地域別の借地件数

(単位: 件、%)

地域名	一般会計	特別会計	合計	構成比
松任地域	80	9	89	29.8
美川地域	8	6	14	4.7
鶴来地域	23	16	39	13.0
河内地域	12	10	22	7.4
吉野谷地域	21	4	25	8.4
鳥越地域	18	10	28	9.4
尾口地域	29	16	45	15.0
白峰地域	23	10	33	11.0
市域外	4	0	4	1.3
合計	218	81	299	100.0

対象とした借地件数は、一般会計で218件、特別会計で81件、合計299件である。これらを地域別にみると、松任地域が89件で約30%を占めており、次いで尾口地域45件、鶴来地域39件の順となっている。市域外にも4件の借地(案内看板の設置)があった。

(2) 担当部局別の借地件数及び賃借料

表3 担当部局別の借地件数等

(単位: 件、円、%)

部局名	件数	構成比	賃借料	構成比	
本 庁	総務部	4	1.3	15,205,533	9.2
	企画財政部	1	0.3	8,600	0.0
	健康福祉部	30	10.0	12,177,931	7.3
	市民生活部	5	1.7	1,867,032	1.1
	産業部	9	3.0	6,321,317	3.8
	観光推進部	5	1.7	1,188,470	0.7
	建設部	2	0.7	26,207,952	15.8
	上下水道部	9(9)	3.0	124,800	0.1
	教育委員会	31	10.4	19,635,422	11.8
美川支所	16(6)	5.3	676,339	0.4	
鶴来支所	34(14)	11.4	11,783,095	7.1	
河内支所	22(13)	7.4	14,716,460	8.9	
吉野谷支所	19(3)	6.4	10,987,320	6.6	
鳥越支所	35(10)	11.7	9,473,137	5.7	
尾口支所	45(16)	15.0	30,789,750	18.5	
白峰支所	32(10)	10.7	5,006,631	3.0	
合計	299(81)	100.0	166,169,789	100.0	

(注) () 書は、内数で特別会計の件数である。

担当部局別にみると、表3のとおりである。支所で対応・処理している件数は、全体の3分の2強を占めていた。また賃借料で見ると、本庁と支所の比率は、ほぼ半々となっており、平成21年度に支出した総額は、1億6千6百万円余であった。

(3) 用途別の借地面積、賃借料の状況

土地の用途別に分類してみると次のとおりである。

① 大きく4通りに分類し、借地面積、賃借料を見てみると、表4のとおりである。

施設の建築を目的としたもの ……建物用地
主に土地そのものを事業の用に供するもの ……事業用地
道路又は管渠埋設等の用に供するもの ……道路・上下水道等用地
案内看板設置など上記以外の目的に供するもの ……その他用地

表4 用途別の借地面積及び賃借料

区 分	事業件数 (件)	借地面積 (ha)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
建 物 用 地	58	24.7	219	31,558,907
事 業 用 地	115	290.7	934	131,525,547
道路・上下水道等用地	72	2.2	91	2,040,497
その他用地	54	0.1	55	1,044,838
合 計	299	317.7	1,299	166,169,789

全借地面積317.7haのうち、290.7ha(91.5%)を事業用地として使用しており、年間の賃借料は1億3千百万円余で、全体の79.2%を占めていた。

また、建物を目的としたものが24.7ha(7.8%)であり、賃借料は3千百万円余(19.0%)であった。

他に道路・上下水道等用地、その他用地として約2.3haを借地しており、賃借料は3百万円余となっていた。

② 表4を更に細分類すると、以下のとおりである。

表5 建物用地

〔一般会計〕

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
健康福祉施設用地 (デｲｰビスセンターなど)	9	41,834.98	61	4,649,221
観光施設用地 (白山恐竜パークなど)	6	68,578.92	25	2,680,491
社会教育施設用地 (少年自然の家など)	6	52,863.92	45	1,085,597
市営・県営住宅用地	6	8,908.25	19	733,164
公民館施設用地	6	6,831.81	8	1,730,324
小中学校施設用地	2	17,500.84	2	518,235
児童施設用地 (保育所など)	4	4,305.03	7	3,838,000
産業振興施設用地 (地場産業センターなど)	4	12,835.30	11	2,764,468
防災安全施設用地 (消防車庫など)	4	3,135.07	4	2,291,559
スポーツ施設用地 (ゴルフ練習場など)	3	22,287.00	10	9,627,540
公共施設用地 (庁舎など)	4	5,010.72	22	1,050,791
コミュニティー 施設用地	3	938.04	4	369,077
小 計	57	245,029.88	218	31,338,467

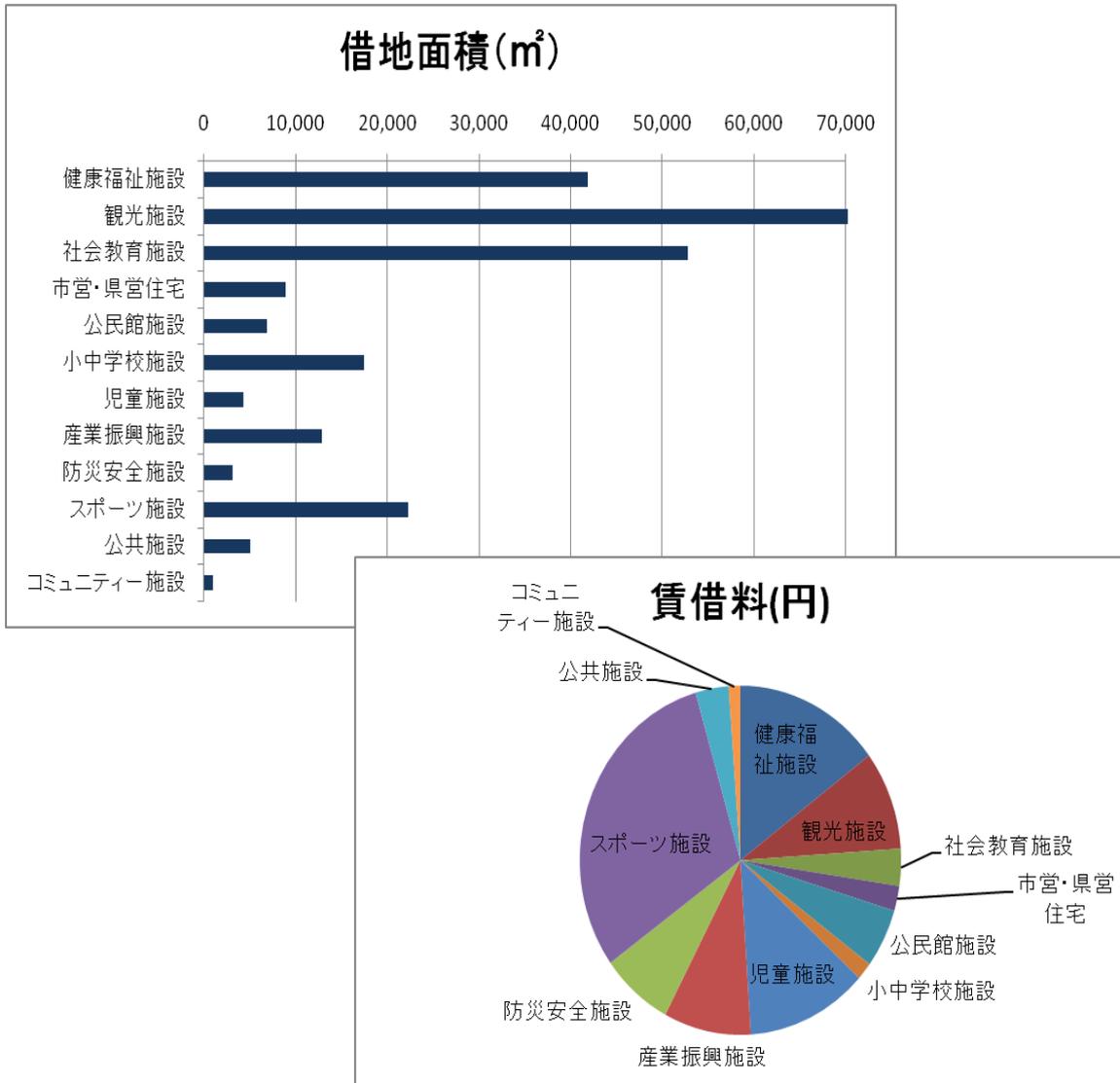
〔特別会計〕

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
観光施設用地 (国民休養施設)	1	1,782.15	1	220,440
小 計	1	1,782.15	1	220,440

合 計	58	246,812.03	219	31,558,907
-----	----	------------	-----	------------

建物用地の中で面積的に最も多いのが、観光施設用地で28.5%を占めており、次いで少年自然の家などの社会教育施設用地が21.4%であった。

賃借料でみると、ゴルフ練習場などのスポーツ施設用地が30.5%、健康福祉施設用地が14.7%で、これらで45.2%を占めていた。



土地の賃貸借は、私法上の貸し借りであり、基本的には民法の定めるところによるが、建物の所有を目的とする賃借権については、借地借家法が適用される。

- ・ 民法上の契約期間（604条）
最短期間に制限はないが、最長は20年。
- ・ 借地借家法上の契約期間（3条）
最短でも30年（更新の場合1回目は20年、その後は10年）
で、最長期間に制限はない。

表6 事業用地

〔一般会計〕

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
若返り園芸 広場用地	16	13,164.00	21	1,422,515
観光施設用地 (スキー場など)	14	1,399,128.31	493	31,413,660
スポーツ施設用地 (多目的広場など)	14	295,949.92	45	20,763,062
駐車場、 駐輪場用地	14	26,731.82	20	14,315,201
学童農園用地	11	7,147.00	11	751,304
公園用地 (運動公園など)	8	53,508.76	102	31,129,374
年寄りと子供 の広場用地	6	8,371.54	9	3,228,224
市民開放農園用地	4	4,347.00	4	460,782
学校用地 (運動場など)	4	4,153.28	5	1,983,650
教育関連用地 (生涯学習施設など)	4	15,154.71	25	390,388
史跡関連用地	4	3,711.00	4	224,920
健康広場用地	2	3,036.25	3	348,210
防災安全施設用地 (防火水槽など)	2	275.32	3	30,424
コミュニティー 施設用地	6	10,886.36	10	785,476
小 計	109	1,845,565.27	755	107,247,190

[特別会計]

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
観光施設用地 (スキー場、キャンプ場など)	6	1,061,168.51	179	24,378,357
小 計	6	1,061,168.51	179	24,378,357
合 計	115	2,906,733.78	934	131,525,547

事業用地については、借地面積の大部分をスキー場などの観光施設用地が占めており、全体の84.6%であった。多目的広場などのスポーツ施設用地が次いで多く、合わせると全体の94.8%となる。

賃借料も観光施設用地が最も多く、42.4%を占めていた。

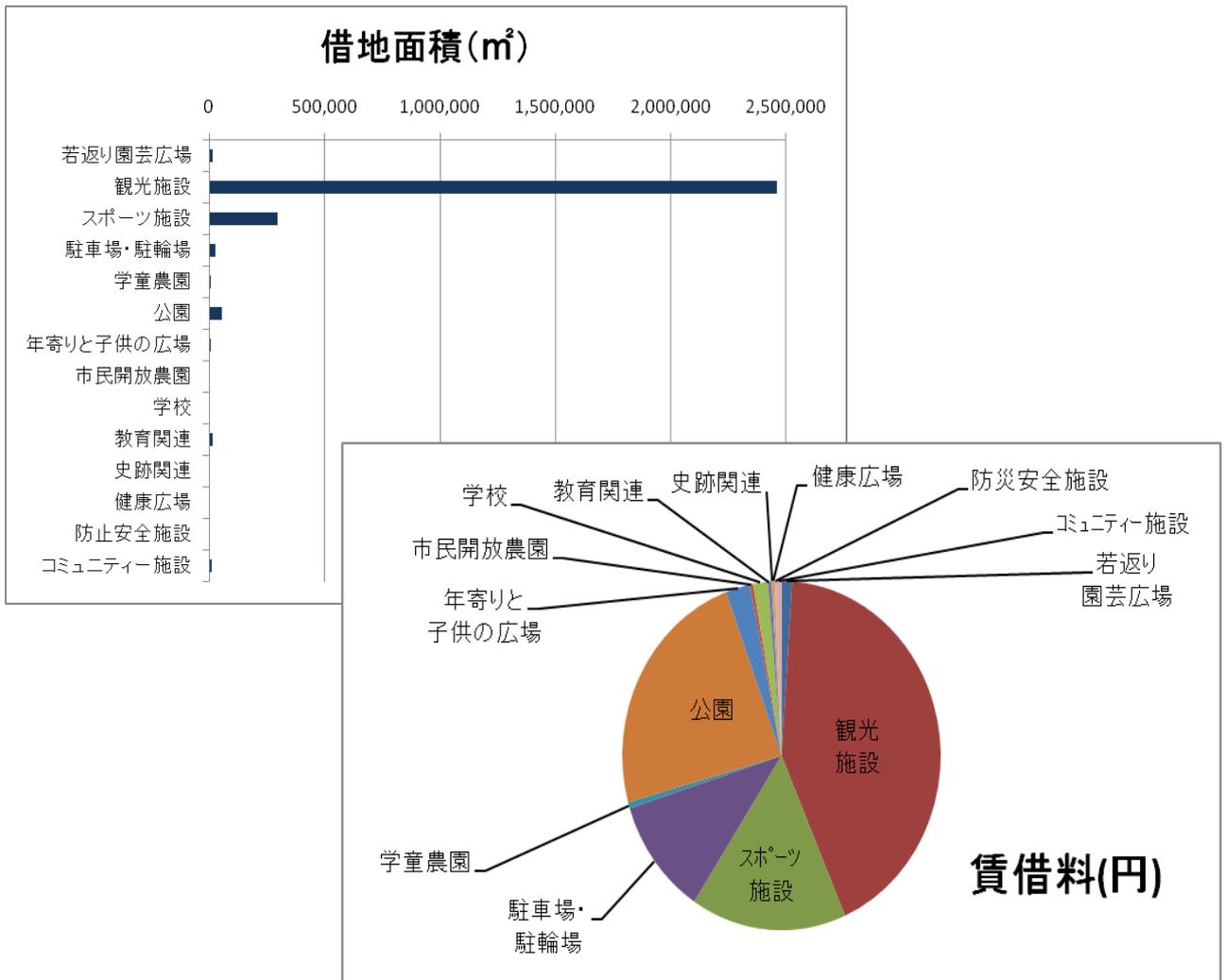


表7 道路・上下水道等用地

〔一般会計〕

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
道路用地 (市道など)	10	5,831.68	13	483,592
融雪管等 埋設用地	3	125.80	3	37,500
温泉施設用地	1	99.00	1	4,500
小 計	14	6,056.48	17	525,592

〔特別会計〕

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
下水道管渠 埋設等用地	26	2,029.43外	38	586,028
簡易水道施設用地	28	13,019.14	32	856,307
温泉施設用地	2	1,332.22	2	63,470
道路用地	2	180.69	2	9,100
小 計	58	16,561.48外	74	1,514,905

合 計	72	22,617.96外	91	2,040,497
-----	----	------------	----	-----------

(注) 借地面積で「外」とあるのは、例えば看板設置等で「1件当たり〇円」で契約しているものがあり、そうしたものを表す。

道路・上下水道等の用に供しているものが全体で72件あり、うち簡易水道施設用地が面積、賃借料ともに最も多く、借地面積では57.6%を占めていた。

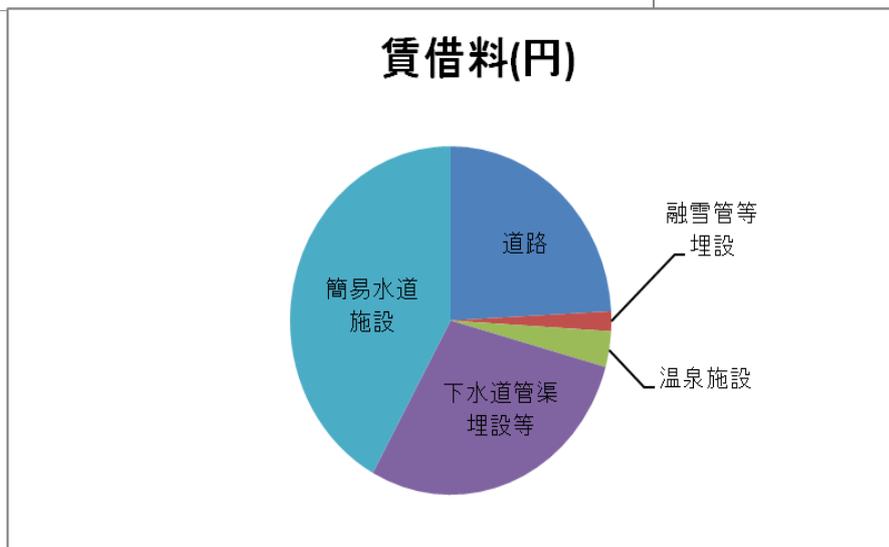
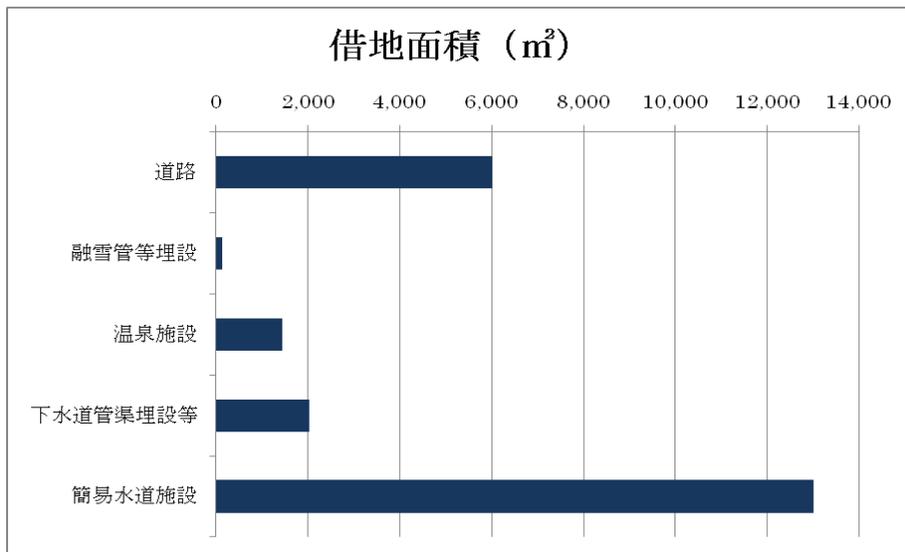


表8 その他用地

[一般会計]

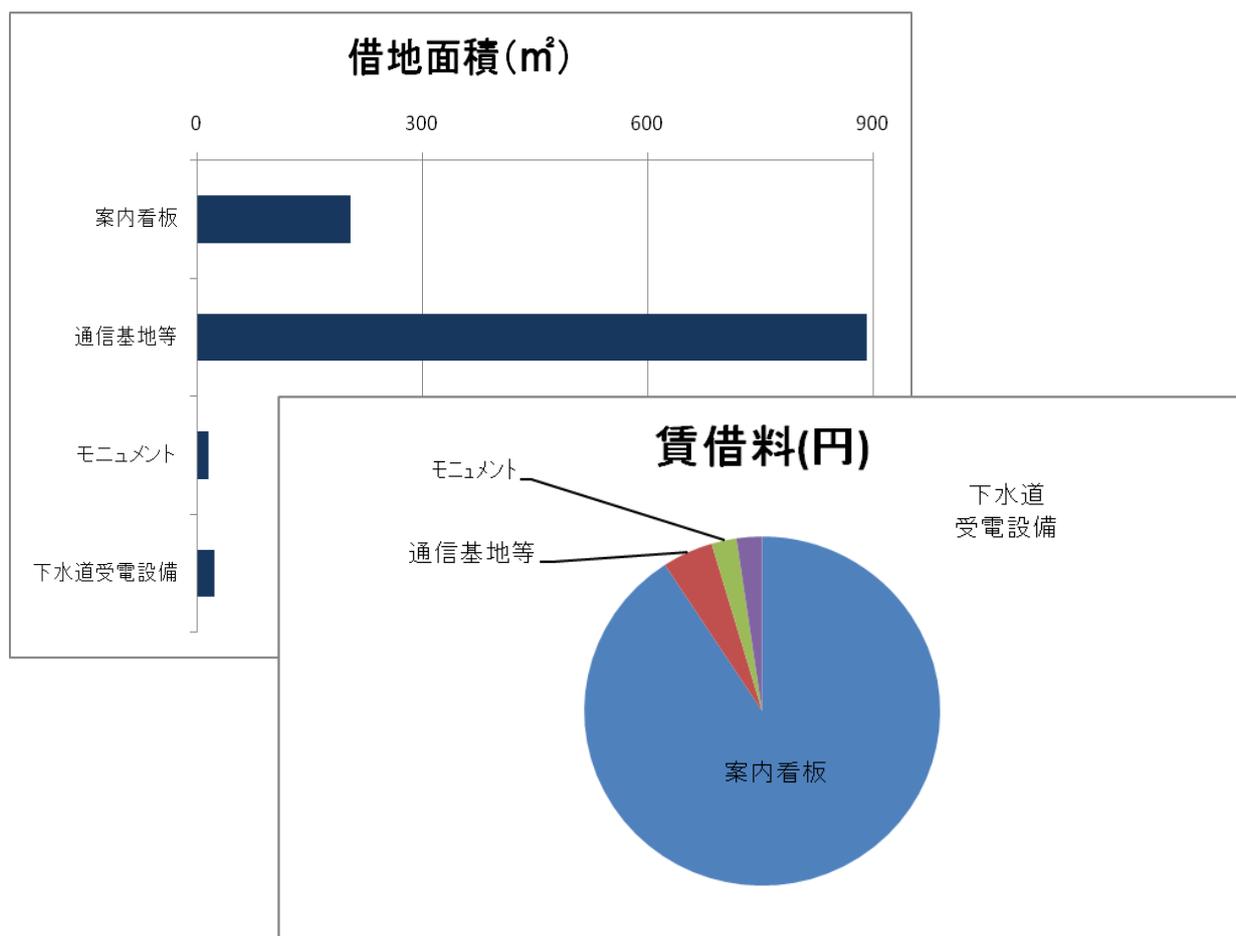
名 称	事業件数 (件)	借地面積 (m ²)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
案内看板用地	32	182.78外	33	893,386
通信基地等用地	4	891.98外	4	48,238
モニュメント用地	2	15.75	2	24,000
小 計	38	1,090.51外	39	965,624

[特別会計]

名 称	事業件数 (件)	借地面積 (㎡)	契約件数 (件)	平成21年度賃借料 (円)
下水道 受電設備用地	11	23.89	11	24,214
案内看板用地	5	21.52	5	55,000
小 計	16	45.41	16	79,214

合 計	54	1,135.92外	55	1,044,838
-----	----	-----------	----	-----------

その他の借地としては、観光地等の案内看板設置が最も多く、賃借料で見ると90%を占めていた。



2 台帳の有無について

借地は、地方自治法に定める公有財産ではないが、市財務規則により、財産等借受け簿を整備し、管理しなければならないこととなっている。

台帳の整備状況は、次のとおりであった。

表9 台帳の有無

(単位:件、%)

区 分	一般会計	特別会計	合 計	構成比
有	89	51	140	46.8
無	129	30	159	53.2
合 計	218	81	299	100.0

3 契約期間の状況について

賃貸借の契約期間の状況は、次のとおりである。

表10 契約期間の状況

(単位:件、%)

区 分	一般会計	特別会計	合 計	構成比
単年度契約	42	10	52	17.4
複数年契約	103	25	128	42.8
3年以内	26	4	30	10.0
5年以内	42	17	59	19.7
10年以内	22	4	26	8.7
10年越	13	0	13	4.4
自動更新契約	52	23	75	25.1
無期限契約	21	23	44	14.7
合 計	218	81	299	100.0

(注) 自動更新:平成22年3月31日時点で、既に自動更新の期間に入っているもの。

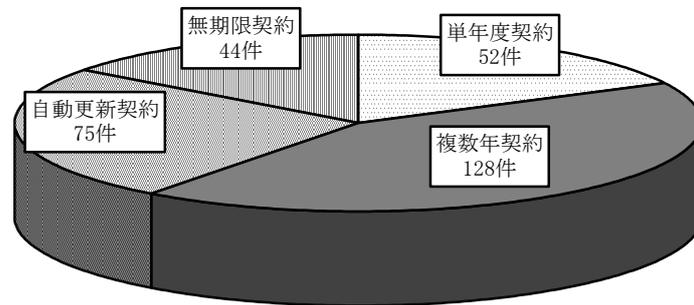
(自動更新により契約が継続しているもの)

期間を定めた複数年契約が128件、無期限(市が公共目的で使用する間)の契約が44件あった。これら複数年年度にわたる長期継続契約の中に、契約条項中に『後年度予算措置が無かった場合の解除規定』を付したものの、又は債務負担行為の設定したものは見当たらなかった。

また、自動更新により契約を継続しているものが75件あったが、その中には、当該条項の内容に不備なものが見受けられた。

その他、定めた期間が満了しているにもかかわらず、更新手続きがされないまま

使用を継続しているもの（黙示の更新）があった。



4 賃借料の算出根拠について

賃借料の算出根拠をみると、次のとおり分類できる。

表11 賃借料の算出根拠

(単位：件、%)

区 分	一般会計	特別会計	合 計	構成比
貸主側の算出基準による (主として法人)	9	8	17	5.7
近傍類似地の 実例価格を基に算出	7	0	7	2.4
生産者米価及び 平均収量を基に算出	17	0	17	5.7
固定資産評価額等を 基に算出	15	18	33	11.0
旧自治体による基準額	125	47	172	57.5
双方の協議による	45	8	53	17.7
合 計	218	81	299	100.0

※ 旧自治体による基準額：近傍類似地の実例、固定資産評価額あるいは生産者米価などを総合的に判断して決めた統一価格

合併前の旧自治体が定めた基準額によるものが172件で、全体の57.5%あったほか、算出根拠の不明確なもの（双方の協議）が53件あった。

また、固定資産評価額もしくは課税標準額を基準にしているものが33件あり、生産者米価を基準にしているものが17件で、この中には、税の負担額を考慮したもの、していないものが見受けられた。

5 類似施設の賃借料比較

対象とした賃貸借契約299件のうち、スキー場用地関連の11件を抽出し、賃借料の内容調査（積算根拠）を行った。

なお調査方法は、該当部署から提出のあった賃貸借契約書に基づいて実施した。

(1) 獅子吼高原用地

整理番号	一般会計/111	地域区分	鶴来地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地
借地面積	169,551.50㎡		
賃借料	2,429,170円 (平均単価 14.33円/㎡)		
積算根拠 (単価)	日本海コース	24.200円/㎡	[80.000円/坪]
	レインボーリフト線	22.688円/㎡	[75.000円/坪]
	ゴンドラ線	9.075円/㎡	[30.000円/坪]

(2) 旧小原スキー場用地

整理番号	一般会計/117	地域区分	鶴来地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	教育施設用地
借地面積	13,869.00㎡		
賃借料	194,440円 (平均単価 14.02円/㎡)		
積算根拠 (単価)	畑	13.613円/㎡	[45.000円/坪]
	雑種地	13.613円/㎡	[45.000円/坪]
	山林	13.613円/㎡	[45.000円/坪]

(3) 中宮開発事業（旧.スキー場）用地

整理番号	一般会計/136	地域区分	吉野谷地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地
借地面積	492,531.66㎡		
賃借料	5,794,990円 (平均単価 11.77円/㎡)		
積算根拠 (単価)	宅地	51.074円/㎡	[168.840円/坪]
	田	51.074円/㎡	[168.840円/坪]
	畑	30.646円/㎡	[101.310円/坪]
	原野	17.025円/㎡	[56.280円/坪]
	山林(用材林跡地)	7.665円/㎡	[25.340円/坪]
	山林(雑木材跡地)	5.109円/㎡	[16.890円/坪]

(4) 鳥越大日スポーツ施設 (旧. スキー場) 用地

整理番号	一般会計/167	地域区分	鳥越地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	スポーツ施設用地
借地面積	223,469.00m ²		
賃借料	3,900,000円 (平均単価 17.45円/m ²)		
積算根拠 (単価)	山林 17.452円/m ² 〔57.693円/坪〕		

(5) 瀬女高原リゾート施設 (スキー場) 用地

整理番号	一般会計/176	地域区分	尾口地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地
借地面積	596,251.13m ²		
賃借料	15,537,097円 (平均単価 26.06円/m ²)		
積算根拠 (単価)	宅地 90.750円/m ² 〔300.000円/坪〕 田 90.750円/m ² 〔300.000円/坪〕 畑 (施設設置) 45.375円/m ² 〔150.000円/坪〕 保安林 (施設設置) 45.375円/m ² 〔150.000円/坪〕 山林 (施設設置) 45.375円/m ² 〔150.000円/坪〕 畑 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕 原野 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕 林道 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕 池 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕 保安林 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕 山林 15.125円/m ² 〔50.000円/坪〕		

(6) クロスカントリーコース用地

整理番号	一般会計/206	地域区分	白峰地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	スポーツ施設用地
借地面積	1,854.00m ²		
賃借料	18,540円 (平均単価 10.00円/m ²)		
積算根拠 (単価)	山林 10.000円/m ² 〔33.058円/坪〕		

(7) 内尾開発事業 (スキー場) 用地

整理番号	特別会計/41	地域区分	河内地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地(スキー場など)
借地面積	856,655.40㎡		
賃借料	12,016,174円 (平均単価 14.03円/㎡)		
積算根拠 (単価)	宅地	79.000円/㎡ [261.157円/坪]	
	田	53.000円/㎡ [175.207円/坪]	
	畑	32.000円/㎡ [105.785円/坪]	
	山林	8.000円/㎡ [26.446円/坪]	

(8) ゲレンデ整備車庫格納庫用地

整理番号	特別会計/64	地域区分	尾口地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地(スキー場など)
借地面積	262.07㎡		
賃借料	25,610円 (平均単価 97.72円/㎡)		
積算根拠 (単価)	宅地	97.720円/㎡ [323.041円/坪]	

(9) 白山一里野温泉スキー場用地

[ゲレンデ・ジャンプ場・除雪車庫・駐車場・道ほか]

整理番号	特別会計/66	地域区分	尾口地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地(スキー場など)
借地面積	427,913.11㎡		
賃借料	9,685,483円 (平均単価 22.63円/㎡)		
積算根拠 (単価)	宅地	90.750円/㎡ [300.000円/坪]	
	田	90.750円/㎡ [300.000円/坪]	
	畑(施設設置)	45.375円/㎡ [150.000円/坪]	
	山林(施設設置)	45.375円/㎡ [150.000円/坪]	
	雑種地	45.375円/㎡ [150.000円/坪]	
	畑	15.125円/㎡ [50.000円/坪]	
	山林	15.125円/㎡ [50.000円/坪]	

(10) 白山一里野スキー場用地

〔連絡通路敷〕

整理番号	特別会計／67	地域区分	尾口地域
用途別種別	道路・水路用地	施設別種別	観光施設用地(スキー場など)
借地面積	177.39㎡		
賃借料	8,100円 (平均単価 45.66円/㎡)		
積算根拠 (単価)	原野 45.662円/㎡ [150.949円/坪]		

(11) 白峰温泉スキー場施設用地

整理番号	特別会計／76	地域区分	白峰地域
用途別種別	事業用地	施設別種別	観光施設用地(スキー場など)
借地面積	153,778.40㎡		
賃借料	1,925,689円 (平均単価 12.52円/㎡)		
積算根拠 (単価)	宅地 106.000円/㎡ [350.413円/坪] 畑 40.000円/㎡ [132.231円/坪] 山林 10.000円/㎡ [33.058円/坪] 原野 5.000円/㎡ [16.529円/坪]		

合併前の旧自治体が定めた積算根拠（単価）であるが、地域によって格差がでている。

一番高い単価は、白峰地域の白峰温泉スキー場施設用地の宅地で、1㎡当たり106円（1坪当たり350.413円）となっており、同じ宅地でも吉野谷地域の中宮開発事業用地では、1㎡当たり51.074円（1坪当たり168.840円）であり、差額が55円程にもなっている。

また低い単価は、白峰地域に白峰温泉スキー場施設用地の原野で、1㎡当たり5円（1坪当たり16.529円）となっており、同じ原野でも尾口地域の白山一里野スキー場用地〔連絡通路敷〕では、1㎡当たり45.66円（1坪当たり150.949円）であり、差額が40.66円程にもなっている。

第4 まとめ

今回の行政監査は、白山市の土地の賃貸借契約事務について、適正かつ経済的、効果的に実行されているか、また、永続的な土地賃借が社会情勢や行政需要の変化に対応し、有効に活用されているかを主眼に実施した。

監査の結果については、各項目で述べてきたところであるが、事務手続き等は概ね適正に執行されていると認められたが、今後の契約事務執行にあたり、次の点について改善を検討する必要があると思われる。

1 契約の更新手続きについて

契約期間が満了した後、更新手続きのないまま継続して土地を使用しており、所有者がこれを黙認している、いわゆる「黙示の更新」にあたるものが数件あった。この場合は「期間の定めのない契約」となり、双方いつでも解約の申し入れをすることができる（民法617条）ため、早急に更新手続きをとられたい。

2 台帳の整備について

財産等借受け台帳については、5割強が未整備の状況にあった。公有財産に準じて、借地についても統一的に管理し、常に状況の把握に注意を払うことによって、より経済的、効率的な管理を行うべきであり、台帳整備を徹底されたい。

3 長期継続契約について

後年度における予算の裏付けがない長期継続契約については、今後、更新時などの機会を見て、「翌年度以降において予算の減額又は削除があった場合、当該契約は解除する」旨の解除条項を附すなどを検討されたい。

4 契約期間について

契約期間を「公共用地として使用を存続している期間」または「市が使用する期間」など、実質的に無期限としているものや、自動的に契約期間を延長する、いわゆる自動更新条項を設けているものが多くあるが、一旦この形で契約が締結された場合、その後土地所有者との間で、社会経済情勢の変化に即した賃借料の見直し、協議が行われることは稀である。

よって、今後の新規契約または更新契約にあたっては、妥当と思われる範囲で、できるだけ短期間の契約とし、少なくとも契約更新の際には、賃借料の検証、見直しを図ることを望みます。

また、今日のように社会情勢が急激に変化する中で、長期間の契約については、契約期間中であっても一方的に解約できる特約条項を設けるなど、不必要に土地を借受けすることにならないよう工夫されたい。

なお、「市が使用する期間」などのように不確定期限（将来くることが確実であるが、いつくるか不明な期限）を附した賃貸借契約については、その存続期間は民法604条（最長20年）の適用を受けることとなるため十分に注意されたい。

（参考：昭和47年4月「政府統一見解」）

5 土地の有効活用について

今回対象とした賃貸借契約の中で、使用目的とする公共施設が廃止又は休止状態のものが見受けられるが、土地の有効利用あるいは経済性の観点から、ニーズに対応した新たな活用策などについて、早急に検討されることを望む。

6 契約書の標準化について

契約書については、合併前の旧自治体の時に締結したものが多く、同用途の土地借上げでも契約内容が大きく異なっている。また、自動更新条項に関しては、内容不備なものが見受けられることから、市としての標準的な契約書を例示し、それに準じて各事案ごとの契約書を作成するなど、契約内容の標準化、適正化に努められたい。

7 賃借料の算定基準について

賃借料については、対象とした299件の多くが近傍類似地の実例価格や固定資産評価額あるいは生産者米価を基に算出しているが、金額の積算根拠が不明確または記録が残っていないものが53件（17.7%）見受けられた。賃借料算出の合理的な理由を説明するためにも、積算根拠や協議記録などの管理を徹底されるよう要望する。

また、スキー場など複数の類似施設を同一基準のもとに比較してみると、賃借料に著しい差が生じているものが認められた。

土地の賃借料は、様々な要因が複合的に作用しあって決定されるものであり、どちらかと言えば土地所有者に価格決定の優先権があること等から、その妥当性を機械的に評価することは困難である。

しかしながら、公共用地の賃借料は公金によって賄われており、その支出には客観的な合理性がなければならない。また、土地所有者の間に著しい不公平感を生じさせるようなことがあってはならない。

そのためには、一定の合理的基準のもとに算出した価格を基本として、土地所有者と協議を行なうことが望ましく、全ての事業において、市の統一的な算定基準の整備が必要と考える。

また、生産者米価をもとに算出した賃借料については、これまでに米価が著しく変動してきたこともあり、情勢の変化に見合った価格の検証、見直しを早急に検討することが必要と思われる。

資 料 編