

平成30年度

鳥取市包括外部監査報告書  
及びこれに添えて提出する意見

「未利用不動産等に関する財務事務の執行について」

鳥取市包括外部監査人

税理士 山崎 安造

## 目 次

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 第1章 | 監査の概要                   | 1  |
| 第1  | 監査の種類                   | 1  |
| 第2  | 選定した特定の事件名              | 1  |
| 第3  | 監査の対象とした理由              | 1  |
| 第4  | 監査を実施した期間               | 1  |
| 第5  | 監査の対象部署                 | 1  |
| 第6  | 監査の方法                   | 2  |
| 第7  | 監査の視点                   | 10 |
| 第8  | 監査の日程等                  | 11 |
| 第9  | 包括外部監査の実施者              | 12 |
| 第10 | 利害関係                    | 13 |
| 第2章 | 監査対象の概要                 | 15 |
| 第1  | 市有不動産の管理について            | 15 |
| 第2  | 鳥取市未利用財産の利活用についての方針     | 16 |
| 第3  | 鳥取市市有地売払事務処理要綱          | 18 |
| 第3章 | 監査の結果                   | 21 |
| 第1  | 未利用不動産等の個別案件に係る指摘事項及び意見 | 21 |
| 第2  | 総括的事項                   | 88 |
| 第3  | 指摘事項及び意見の件数             | 89 |
| 第4章 | おわりに                    | 91 |



## **第 1 章 監査の概要**

### **第 1 監査の種類**

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項の規定に基づく包括外部監査

### **第 2 選定した特定の事件名**

未利用不動産等に関する財務事務の執行について

### **第 3 監査の対象とした理由**

総務省の地方公共団体における行財政改革の更なる推進のための指針では、財務諸表の作成及び未利用財産の売却促進や資産の有効活用がその柱の一つとして掲げられ、更に、今後の地方公会計の整備促進については、原則として平成 27 年度から平成 29 年度の 3 年間で全ての地方公共団体において複式簿記の導入と固定資産台帳の整備、いわゆる「新地方公会計」制度への移行が求められており、なかでも地方公会計における公有資産の管理が重要視されている。

鳥取市においても、現状では、公有資産を把握するうえで固定資産台帳の整備・作成にとりかかっており、国の求める「新地方公会計」制度への移行を段階的ながら進めているところである。

ところで、平成 30 年 4 月 1 日より鳥取市が中核市に移行することに伴って、包括外部監査が導入されることになった。そこで、私たちは新地方公会計制度の移行のなかでも特に重要な公有資産の管理に注目し、今後、公共施設等の更新費用やインフラ整備等、多額の支出が見込まれるなか、適正に行政財産及び普通財産を把握し、行政目的のなくなった普通財産、なかでも土地・建物の未利用不動産及び低利用不動産（以下「未利用不動産等」という。）の利活用について検討することは、鳥取市の財政健全化のために有効であると考え、特定の事件として選定した。

### **第 4 監査を実施した期間**

平成 30 年 7 月 2 日から同年 12 月 31 日まで

### **第 5 監査の対象部署**

総務部総務調整局財産経営課（以下「財産経営課」という。）、並びにその他未利用不動産等に関わるすべての所管課及び各総合支所等を監査対象とした。

## 第6 監査の方法

監査の予備調査の段階で行政財産の総括、普通財産の取得、管理及び処分に関することの事務を所管する財産経営課から、第2章の第1の「市有不動産の管理について」で市有財産には行政財産と普通財産があり、普通財産とは行政目的がなくなった財産であるとの説明を受けた。さらに第2章第2「鳥取市未利用財産の利活用についての方針」が打ち出され、平成30年1月5日から適用されている、とのことである。そこで第2章第3「鳥取市市有地売払事務処理要綱」等を参考にして、市有財産のうち今後の利活用が期待できると思われる未利用不動産等に絞って監査することにした。

具体的に実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

- 1 包括外部監査テーマの通知後、直ちに未利用不動産等を所管する鳥取市の財産経営課をはじめとする全部署に下記の「包括外部監査に係る資料の提出について」、「総括表（未利用不動産）（低利用不動産）」、「個別調査票（未利用不動産）（低利用不動産）」を送付し、その資料の作成と公図等その他添付資料の提出を求めた。

「包括外部監査に係る資料の提出について」

平成30年7月2日

鳥取市総務調整局財産経営課 様  
鳥取市各担当課等 様

鳥取市包括外部監査人 山崎安造

包括外部監査に係る資料の提出について

地方自治法第252条の27第2項に規定する包括外部監査契約に基づく監査について、下記により資料を作成し、提出していただきますようお願いします。

記

## 1 調査対象

### (1) 未利用不動産

- ア 平成30年3月31日現在において、未利用の状態となっている不動産。
- イ 平成25年3月31日までに取得した事業用地で、平成30年3月31日現在において未着工の用地。

### (2) 低利用不動産

- ア 使用頻度又は利用程度が低く、具体的な利用計画がない不動産。または、先行取得に係る用地等で具体的な利用計画がなく、暫定的な利用にとどまっている不動産。

(注) ・土地と建物について報告ください。

・低利用不動産に関して、上記の「使用頻度又は利用程度が低く」については、おおむね以下に該当するものとさせていただきます。

- (1) 使用又は利用する期間が、特定の時期又は季節に限定・集中しているもの。
- (2) 不動産のうち、使用又は利用している面積がおおむね50%以下のもの。

## 2 作成方法

1の(1)及び(2)の状況を、総括表(様式第1号の1及び様式第1号の2)及び個別調査票(様式第2号の1及び様式第2号の2)に必要事項を記載し、個別調査票には地図・図面を添付してください。

(添付図面等が多量な場合はご連絡ください。)

**なお、該当がない場合でも、総括表に「該当なし」と記載し、必ず報告いただくようお願いいたします。**

## 3 提出方法

総括表、個別調査票、地図等添付資料を各4部、書面により提出するとともに、当該資料に係るファイルを以下のメールアドレス宛てにデータで提出してください。

鳥取市監査委員事務局 安本 [yasumoto.satomi@city.tottori.lg.jp](mailto:yasumoto.satomi@city.tottori.lg.jp)

## 4 提出期限

平成30年7月20日(金)

※ なお、資料提出等についてのお尋ねは、「5 提出先・連絡先」の担当までお願いします。

## 5 提出先・連絡先

鳥取市監査委員事務局(担当) 安本 (電話)0857-20-3382(内線7512)

提出いただいた調査票等について、その提出状況の適否を監査において精査させていただきます場合がありますので、該当する財産の有無について十分に確認いただいたうえ、提出いただくようお願いいたします。

「総括表（未利用不動産）」

**総括表（未利用不動産）**

【平成 年 月 日作成】

○○○部 ○○○課

| 番号 | 不動産名称        | 所在地          | 土地面積<br>(㎡)     | 建物面積<br>(㎡)     | 土地取得金額<br>(円)      | 建物取得金額<br>(円)      |
|----|--------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1  | (例)<br>元○○宿舎 | (例)<br>鳥取市○○ | (例)<br>2,345.67 | (例)<br>1,234.56 | (例)<br>234,000,000 | (例)<br>123,000,000 |
| 2  |              |              |                 |                 |                    |                    |
|    |              |              |                 |                 |                    |                    |
|    |              |              |                 |                 |                    |                    |
| 10 |              |              |                 |                 |                    |                    |

(注) ・未利用不動産ごとに記載すること。  
・面積、取得金額は、各未利用不動産に係る合計を記載すること。

「総括表（低利用不動産）」

**総括表（低利用不動産）**

【平成 年 月 日作成】

○○○部 ○○○課

| 番号 | 不動産名称         | 所在地          | 土地面積<br>(㎡)     | 建物面積<br>(㎡)     | 土地取得金額<br>(円)      | 建物取得金額<br>(円)      |
|----|---------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1  | (例)<br>元○○予定地 | (例)<br>鳥取市○○ | (例)<br>2,345.67 | (例)<br>1,234.56 | (例)<br>234,000,000 | (例)<br>123,000,000 |
| 2  |               |              |                 |                 |                    |                    |
|    |               |              |                 |                 |                    |                    |
|    |               |              |                 |                 |                    |                    |
| 10 |               |              |                 |                 |                    |                    |

(注) ・低利用不動産ごとに記載すること。  
・面積、取得金額は、各低利用不動産に係る合計を記載すること。

「個別調査票（未利用不動産）」

1 / 2

(様式第2号の1)

**個別調査票（未利用不動産）**

〇〇〇部 〇〇〇課

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産名称                      | (総括表の「不動産名称」を記載する。)                                                                             |
| 番号                         | (総括表の「番号」を記載する。)                                                                                |
| 所在地                        | (総括表の「所在地」を記載する。)<br>※添付資料：地図                                                                   |
| 分類                         | (行政財産・普通財産の別を記載する。)                                                                             |
| 土地面積 (㎡)                   | (総括表の「面積」を記載する。)<br>※添付資料：図面 (公園・地積図等)                                                          |
| 現況地目                       |                                                                                                 |
| 建物面積 (㎡)                   | (総括表の「面積」を記載する。)                                                                                |
| 土地取得年月日                    |                                                                                                 |
| 建物取得年月日                    |                                                                                                 |
| 土地取得金額 (円)                 | (総括表の「土地取得金額」を記載する。)                                                                            |
| 建物取得金額 (円)                 | (総括表の「建物取得金額」を記載する。)                                                                            |
| 補償額 (円)                    | (当該不動産の取得に当たり、取得費用以外の補償 (立木、移転等) があった場合は、その内容・支払年月日・金額を記載する。)                                   |
| 未利用期間                      | (明確でない場合は「約〇〇年間」と記載する。)                                                                         |
| 不動産の概況・沿革及び未利用不動産となった理由・経緯 |                                                                                                 |
| 現在の管理状況                    | (現状について記載するとともに、経常的な費用支出がある場合は、その内容及び金額を記載)<br>【記載例】<br>・不動産の維持・管理のため除草を行っている。<br>(年間経費：約〇〇〇千円) |

2 / 2

(様式第2号の1)

**個別調査票（未利用不動産）**

〇〇〇部 〇〇〇課

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産名称  | (総括表の「不動産名称」を記載する。)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 今後の見通し | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 利活用を検討中</li> <li>2 貸付予定</li> <li>3 交換・譲与・売却予定</li> <li>4 利活用等が困難 (立地や形状等の理由から利活用等が困難と判断しているもの)</li> <li>5 利活用等の方針が不明確 (利活用の検討をしていないもの)</li> </ol> <p style="text-align: center;">〔<br/>(上記の該当項目に丸印を付し、当欄に具体的内容を記載。<br/>なお、上記項目に該当のない場合も当欄に記載のこと。)<br/>〕</p> |

「個別調査票（低利用不動産）」

1 / 2

(様式第2号の2)

**個別調査票（低利用不動産）**

〇〇〇部 〇〇〇課

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産名称                      | (総括表の「不動産名称」を記載する。)                                                                             |
| 番号                         | (総括表の「番号」を記載する。)                                                                                |
| 所在地                        | (総括表の「所在地」を記載する。)<br>※添付資料：地図                                                                   |
| 分類                         | (行政財産・普通財産の別を記載する。)                                                                             |
| 土地面積 (㎡)                   | (総括表の「面積」を記載する。)<br>※添付資料：図面（公園・地積図等）                                                           |
| 現況地目                       |                                                                                                 |
| 建物面積 (㎡)                   | (総括表の「面積」を記載する。)                                                                                |
| 土地取得年月日                    |                                                                                                 |
| 建物取得年月日                    |                                                                                                 |
| 土地取得金額 (円)                 | (総括表の「土地取得金額」を記載する。)                                                                            |
| 建物取得金額 (円)                 | (総括表の「建物取得金額」を記載する。)                                                                            |
| 補償額 (円)                    | (当該不動産の取得に当たり、取得費用以外の補償（立木、移転等）があった場合は、その内容・支払年月日・金額を記載する。)                                     |
| 低利用期間                      | (明確でない場合は「約〇〇年間」と記載する。)                                                                         |
| 不動産の概況・沿革及び低利用不動産となった理由・経緯 |                                                                                                 |
| 現在の管理状況                    | (現状について記載するとともに、経常的な費用支出がある場合は、その内容及び金額を記載)<br>【記載例】<br>・不動産の維持・管理のため除草を行っている。<br>(年間経費：約〇〇〇千円) |

2 / 2

(様式第2号の2)

**個別調査票（低利用不動産）**

〇〇〇部 〇〇〇課

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産名称  | (総括表の「不動産名称」を記載する。)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 今後の見通し | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 利活用を検討中</li> <li>2 貸付予定</li> <li>3 交換・譲与・売却予定</li> <li>4 利活用等が困難（立地や形状等の理由から利活用等が困難と判断しているもの）</li> <li>5 利活用等の方針が不明確（利活用の検討をしていないもの）</li> </ol> <p style="text-align: center;">〔上記の該当項目に丸印を付し、当欄に具体的内容を記載。なお、上記項目に該当しない場合も当欄に記載のこと。〕</p> |

2 その後、主に所管する財産経営課から鳥取市には行政財産は約5万件、そして普通財産は約1万件あり、上記1の資料作成に当たり、あまりにも未利用不動産等の件数が多く個別調査票の作成に至っていないとの説明を受けた。そこで、いわゆる行政目的のなくなったと言われる普通財産の一覧として財産経営課が平成30年6月に作成した下記の「H28固定資産（普通財産）一覧表」（平成29年3月31日現在）の中から主に監査対象案件を選ぶこととした。なかでも今後、貸与・売却等の利活用が期待できると思われる不動産として「宅地」「雑種地」「畑」「田」「不明」「建物」等から上記1の資料の提出を依頼した。

「H28固定資産（普通財産）一覧表」（平成29年3月31日現在）

この表は169頁にもなるが、地目ごとにまとめると次のとおりである。

| 地目    | 所在地数  | 面積（㎡）        | 金額（円）          |
|-------|-------|--------------|----------------|
| 宅地    | 1,172 | 573,400.78   | 11,055,797,153 |
| 雑種地   | 744   | 406,661.85   | 2,167,639,165  |
| 畑     | 142   | 50,387.53    | 2,909,533      |
| 田     | 230   | 33,589.41    | 8,639,820      |
| 不明    | 5     | 2,482.00     | 5              |
| 建物    | 6     | 3,824.34     | 1,103,771,020  |
| 原野    | 267   | 1,603,922.54 | 7,857,432      |
| 山林    | 262   | 3,389,231.33 | 39,810,892     |
| 保安林   | 1     | 3,379.68     | 39,017         |
| 公衆用道路 | 5,835 | 893,813.14   | 5,834          |
| 水道用地  | 419   | 303,800.82   | 419            |
| 池沼    | 64    | 47,514.62    | 3,176,160      |
| 河川敷   | 61    | 18,832.36    | 61             |
| 空白    | 11    | 1,480.54     | 5,395,694      |
| その他   | 566   | 122,361.96   | 978,571        |
| 合計    | 9,785 | 7,454,682.90 | 14,396,020,776 |

3 上記2により提出を受けた資料によると、所在地数は808件あり、その資料の確認及び聴き取りを行った。

4 808所在地のなかでも、より今後、貸与・売却等の利活用が期待できると思われる下記の44案件を監査対象案件として選定した。

そこで所在地毎の資料ではなく、再度、44 案件毎の未利用不動産等に関する「総括表（未利用不動産）（低利用不動産）」、「個別調査票（未利用不動産）（低利用不動産）」の作成と写真等その他添付資料の提出を依頼した。

そして、あらためて各所管課に対し 44 案件毎の資料の確認と聴き取りによる個別監査を実施した。

「監査対象 44 案件の一覧表」

| No. | 当初区分 | 資産名称                             | 区分 | 所在地           | 数量(m <sup>2</sup> ) | 取得価額(円)     | 所管課              |
|-----|------|----------------------------------|----|---------------|---------------------|-------------|------------------|
| 1   | 未利用  | 久松宅地1                            | 土地 | 丸山町292ほか      | 2,143.82            | 60,531,370  | 財産経営課            |
| 2   | 未利用  | 美保 宅地1                           | 土地 | 吉成一丁目397-1    | 99.03               | 1           | 建築住宅課            |
| 3   | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(西品治の土地)    | 土地 | 西品治936-14     | 18.38               | 565,093     | 財産経営課            |
| 4   | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(賀露町の土地)    | 土地 | 賀露町4137ほか     | 304.78              | 8,937,513   | 都市環境課            |
| 5   | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(南隈の土地)     | 土地 | 南隈466         | 82.71               | 2,542,918   | 都市環境課            |
| 6   | 未利用  | 湖山 原野1                           | 土地 | 湖山町南五丁目588    | 125.00              | 750         | 財産経営課            |
| 7   | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(足山の土地)     | 土地 | 足山181         | 19.00               | 118,769     | 財産経営課            |
| 8   | 低利用  | 旧大正保育園                           | 建物 | 古海331-8       | 701.40              | 94,689,000  | こども家庭課           |
| 9   | 低利用  | 旧松保保育所跡地                         | 土地 | 布勢260ほか       | 793.37              | 24,392,159  | 財産経営課            |
| 10  | 未利用  | 豊実宅地2                            | 土地 | 嶋63-1ほか       | 295.94              | 3,811,410   | 人権推進課            |
| 11  | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(新の土地)      | 土地 | 新89-29ほか      | 99.18               | 993,485     | 財産経営課            |
| 12  | 低利用  | 馬場農機具保管庫                         | 土地 | 馬場136-2       | 960.09              | 12,364,999  | 農業振興課            |
|     |      |                                  | 建物 | 馬場136-2       | 320.10              | 19,206,000  |                  |
| 13  | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(上味野の土地)    | 土地 | 上味野816        | 942.00              | 12,132,018  | 財産経営課            |
| 14  | 未利用  | 美穂 宅地3                           | 土地 | 下味野697-2ほか    | 2,173.48            | 27,992,248  | 人権推進課            |
| 15  | 未利用  | 西円通寺大型共同作業場                      | 土地 | 西円通寺139-1ほか   | 1,735.00            | 22,345,065  | 人権推進課            |
|     |      |                                  | 建物 | 西円通寺139-1     | 411.43              | 128,193,450 |                  |
| 16  | 未利用  | 中ノ郷 宅地3                          | 土地 | 浜坂1390-221ほか  | 12,419.00           | 159,944,301 | 財産経営課            |
|     |      | 中ノ郷 砂浜1                          | 土地 | 浜坂1319-2ほか    | 5,552.00            | 71,504,208  |                  |
| 17  | 未利用  | 旧保育所跡地                           | 土地 | 福部町海士503-8    | 368.71              | 3,443,013   | 福部町総合支所<br>地域振興課 |
| 18  | 未利用  | 集会所用地                            | 土地 | 国府町町屋411-44ほか | 152.00              | 2           | 協働推進課            |
| 19  | 未利用  | 中河原駐車場予定地                        | 土地 | 国府町中河原32-6ほか  | 362.00              | 2,169,466   | 国府町総合支所<br>地域振興課 |
| 20  | 未利用  | 旧国府町総合支所                         | 土地 | 国府町町屋292-4    | 2,640.27            | 69,497,186  | 財産経営課            |
|     |      |                                  | 建物 | 国府町町屋305-1    | 1,781.23            | 315,091,400 |                  |
| 21  | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(国府町宮下の土地)  | 土地 | 国府町宮下319-4    | 4.59                | 120,817     | 財産経営課            |
| 22  | 未利用  | 倉田 雑種地2                          | 土地 | 河原町西円通寺12-3ほか | 1,160.00            | 4,460,200   | 人権推進課            |
| 23  | 未利用  | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(河原町渡一木の土地) | 土地 | 河原町渡一木199-2   | 343.00              | 2,601,998   | 財産経営課            |

|    |     |                                  |    |                     |            |             |                  |
|----|-----|----------------------------------|----|---------------------|------------|-------------|------------------|
| 24 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(河原町谷一木の土地) | 土地 | 河原町谷一木1099-1ほか      | 1,132.00   | 4,352,540   | 財産経営課            |
| 25 | 低利用 | 西郷地区公民館(旧)                       | 土地 | 河原町中井355-5ほか        | 1,028.68   | 7,803,565   | 協働推進課            |
|    |     |                                  | 建物 | 河原町中井355-7          | 542.82     | 1           |                  |
| 26 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(用瀬町川中の土地)  | 土地 | 用瀬町川中761-26         | 347.53     | 1,337,295   | 財産経営課            |
| 27 | 低利用 | ふたば保育園                           | 土地 | 佐治町加茂1545-1ほか       | 1,846.00   | 13,416,000  | こども家庭課           |
|    |     |                                  | 建物 | 佐治町加茂1545-1         | 421.13     | 75,225,000  |                  |
| 28 | 未利用 | 公共用地64(R482歩道事業)<br>(佐治町古市の土地)   | 土地 | 佐治町古市27-1           | 2,221.00   | 5,865,661   | 財産経営課            |
| 29 | 未利用 | 公共用地64(R482歩道事業)<br>(佐治町大井の土地)   | 土地 | 佐治町大井655-1ほか        | 1,138.00   | 3,005,458   | 財産経営課            |
| 30 | 未利用 | 公共用地24・25・28・30                  | 土地 | 佐治町古市21-15          | 247.00     | 652,327     | 財産経営課            |
| 31 | 未利用 | 公共用地(旧刈地橋)8~13                   | 土地 | 佐治町刈地5-9ほか          | 1,247.00   | 3,293,327   | 財産経営課            |
| 32 | 未利用 | 公共用地14                           | 土地 | 佐治町加茂2639-3         | 327.30     | 864,399     | 財産経営課            |
| 33 | 未利用 | 公共用地39(日ノ丸バス置場上手)                | 土地 | 佐治町加茂1294-3         | 305.00     | 239,730     | 財産経営課            |
| 34 | 未利用 | ふれあいと創造の丘用地                      | 土地 | 気高町浜村180-1          | 163,587.54 | 142,364,407 | 都市環境課            |
| 35 | 未利用 | 旧矢口団地(宅地)                        | 土地 | 気高町下坂本1019-82<br>ほか | 2,848.18   | 22,751,261  | 財産経営課            |
| 36 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(気高町宝木の土地)  | 土地 | 気高町宝木1570ほか         | 186.00     | 784,741     | 財産経営課            |
| 37 | 未利用 | ペンション緑地                          | 土地 | 鹿野町今市22ほか           | 548.07     | 4,333,041   | 鹿野町総合支所<br>地域振興課 |
|    |     | 土地台帳になし・非課税マスタにあり                | 土地 | 鹿野町今市2-11ほか         | 108.46     | 460,195     | 財産経営課            |
| 38 | 低利用 | 青谷保育所跡地(防災広場)                    | 土地 | 青谷町青谷3277ほか         | 2,411.75   | 15,936,843  | 青谷町総合支所<br>地域振興課 |
| 39 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(青谷町奥崎の土地)  | 土地 | 青谷町奥崎299-2ほか        | 1,274.96   | 8,026,541   | 財産経営課            |
| 40 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(青谷町北河原の土地) | 土地 | 青谷町北河原80-1          | 454.00     | 1,997,600   | 財産経営課            |
| 41 | 未利用 | 土地台帳になし・非課税マスタにあり<br>(青谷町青谷の土地)  | 土地 | 青谷町青谷2816-63        | 961.00     | 3,408,667   | 財産経営課            |
| 42 | 低利用 | 旧勝部公民館(勝部多目的センター)                | 土地 | 青谷町紙屋192-8ほか        | 558.40     | 3,689,904   | 協働推進課            |
|    |     |                                  | 建物 | 青谷町紙屋194-1          | 291.96     | 23,258,200  |                  |
|    |     | 紙屋駐在所用地                          | 土地 | 青谷町紙屋194-10ほか       | 66.77      | 441,215     | 青谷町総合支所<br>地域振興課 |
| 43 | 未利用 | 勝部保育所跡地                          | 土地 | 青谷町紙屋101-9ほか        | 662.36     | 2,308,174   | 青谷町総合支所<br>地域振興課 |
| 44 | 低利用 | 馬場地区野菜栽培施設【管理作業棟】                | 建物 | 馬場134番地1            | 218.90     | 27,390,256  | 農業振興課            |

(注) 資産名称が「土地台帳になし・非課税マスタにあり」となっている財産は、固定資産台帳の整備を行う過程で、従来の土地台帳に未記載の土地で、固定資産税の非課税マスタには登録されている土地を固定資産台帳に取り込んだものである。

5 その後、各所管課の担当者の同行による未利用不動産等の現地確認を行い、現地において確認と説明を受けた。

## 第7 監査の視点

1 地方自治法第252条の37によれば、包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、同法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査するものとされる。

つまり、我々が行う監査は、住民福祉の増進を目的として、経済性、効率性、有効性を追求し、地方公共団体がその事業等の在り方を新たな視点から見直し、地方行財政改革を促す監査であることを期待され、行うものである。

2 私たち3人は、税理士である。税理士は、税に関する唯一の国家資格であり、仕事柄日常において納税者たる市民の声を受け止める立場にある。税理士法第1条によれば、その使命は申告納税制度の理念に沿って適正な納税を進めることにあるが、その理念を推進させるには市民の行政への信頼が不可欠であり、税の無駄遣いは市民の納税意欲を減退させることになると考える。納税意欲と行財政改革は表裏一体であり、そういう意味で市民は、税の使われ方に大変注目している。したがって、私たちは、このたび包括外部監査を行うに当たって、その期待を背負って納税者たる市民の目線で監査することを心がけた。

3 具体的には次の着眼点で監査した。

- (1) 行政財産と普通財産の区別が適正か。
- (2) 未利用不動産等の所管する部署は適正か。
- (3) 未利用等不動産等の管理は適正か。
- (4) 未利用不動産等の現状が正しく把握されているか。
- (5) 未利用等不動産等の取得経緯に問題はないか。
- (6) 未利用不動産等について、利活用に向けた議論はなされたか。
- (7) 貸付や使用されている不動産について、契約書等の文書管理がなされているか。

## 第8 監査の日程等

下記日程により、監査委員事務局を通じて財産経営課などの各所管課及び総合支所等に対し資料を請求し、関係書類の説明を受け、聴き取り及び現地確認等による監査を行った。その後各部署と質疑のやりとりを行い、監査報告書を作成するに至った。

| 監査対象部署等                                                                            | 実施日      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 中核市へ移行                                                                             | 4月1日(日)  |
| 包括外部監査契約の押印                                                                        | 4月3日(火)  |
| 市長と面談                                                                              | 4月6日(金)  |
| 監査委員事務局 予備調査等今後の打ち合わせ                                                              | 4月10日(火) |
| 予備調査①(市政の概要、事業別概要、定期監査報告書、市の行政組織(平成30年5月1日現在))                                     | 4月26日(木) |
| 市監査委員と面談                                                                           | 5月1日(火)  |
| 経済観光部 鳥取砂丘・ジオパーク推進課及び観光戦略課 予備調査②(観光行政の財務状況について)                                    | 6月20日(水) |
| 都市整備部 道路課 予備調査②(市道の現況について)                                                         | 6月26日(火) |
| 総務部総務調整局 財産経営課 予備調査②(市有不動産の管理について)                                                 | 6月26日(火) |
| 総務部 行財政改革課 予備調査②(指定管理者(委託料の支払いのない者)の概要について)                                        | 6月27日(水) |
| 監査委員へ包括外部監査の事件名「未利用不動産等に関する財務事務の執行について」を通知                                         | 7月2日(月)  |
| 財産経営課ほか全部署 監査に係る資料の提出を依頼<br>「総括表(未利用不動産)(低利用不動産)」「個別調査票(未利用不動産)(低利用不動産)」公函等その他添付資料 | 7月2日(月)  |
| 財産経営課(H28固定資産一覧表)聴き取り                                                              | 7月26日(木) |
| 財産経営課 各所管課等との監査の事前打ち合わせ                                                            | 8月6日(月)  |
| 財産経営課ほか各所管課等 「駅南庁舎」<br>低利用不動産46所在地、未利用不動産215所在地 聴き取り                               | 8月7日(火)  |
| 財産経営課ほか各所管課等<br>低利用不動産6所在地、未利用不動産45所在地 聴き取り                                        | 8月23日(木) |
| 財産経営課ほか各所管課等<br>未利用不動産95所在地 聴き取り                                                   | 8月28日(火) |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 財産経営課ほか各所管課等<br>未利用不動産 401 所在地 聴き取り | 8月30日(木)  |
| 未利用不動産等 808 所在地のうち本監査対象 43 案件の決定    | 9月7日(金)   |
| 財産経営課ほか各所管課等 16 案件聴き取り              | 10月12日(金) |
| 財産経営課ほか各所管課等 7 案件聴き取り               | 10月15日(月) |
| 財産経営課ほか各所管課等 9 案件聴き取り               | 10月16日(火) |
| 福部町総合支所 1 案件聴き取り及び現地確認              | 10月16日(火) |
| 国府町総合支所 1 案件聴き取り及び現地確認              | 10月16日(火) |
| 財産経営課 7 案件 現地確認                     | 10月18日(木) |
| 佐治町総合支所 7 案件 現地確認                   | 10月18日(木) |
| 農林水産部農業振興課 2 案件聴き取り及び2 案件現地確認       | 10月23日(火) |
| 未利用不動産等のうち監査対象 1 案件追加 合計 44 案件の決定   | 10月23日(火) |
| 気高町総合支所 2 案件 現地確認                   | 10月25日(木) |
| 鹿野町総合支所 1 案件 聴き取り及び現地確認             | 10月25日(木) |
| 河原町総合支所 3 案件 現地確認                   | 10月25日(木) |
| 用瀬町総合支所 1 案件 現地確認                   | 10月25日(木) |
| 財産経営課 6 案件 現地確認                     | 10月26日(金) |
| 総務部人権政策局人権推進課 4 案件 現地確認             | 10月29日(月) |
| 青谷町総合支所 6 案件 聴き取り及び現地確認             | 10月31日(水) |
| 監査報告書の原案の提出                         | 12月21日(金) |
| 財産経営課ほか各所管課等 原案に係る協議                | 1月16日(水)  |
| 包括外部監査報告書(全体版)の提出                   | 1月23日(水)  |
| 包括外部監査報告書(概要版)の提出                   | 1月29日(火)  |
| 市監査委員へ報告                            | 2月1日(金)   |
| 市長へ報告                               | 2月5日(火)   |

上記のほかに、外部監査人の事務所等で主に監査事件名の選定、監査対象案件の選定、監査収集資料の範囲、監査の視点、監査実施方法及び監査報告書作成等のための検討会議を 27 回程度実施した。

## 第9 包括外部監査の実施者

|          |     |             |
|----------|-----|-------------|
| 外部監査人    | 税理士 | 山崎 安造       |
| 外部監査人補助者 | 税理士 | 政田 孝        |
| 外部監査人補助者 | 税理士 | 公認会計士 池原 浩一 |

## 第 10 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、外部監査人及び補助者は地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。



## 第2章 監査対象の概要

### 第1 市有不動産の管理について

予備調査の段階で所管する財産経営課から次のような説明を受けた。

#### 1 財産の把握について（固定資産台帳の作成）

鳥取市では総務省が進める新地方公会計制度への移行に伴い、公有資産管理が重要視されるなか、複式簿記の導入と固定資産台帳の整備に向けて取り組んでいるところであるが、まだまだその途中にあるので、従来の単式簿記による会計の補助的なものとして固定資産台帳を作成しているところである。

#### 2 財産の管理

公有財産には行政目的のある行政財産と行政目的のなくなった普通財産がある。

##### （1）行政財産

普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産。そのなかには公用財産として庁舎、公共用財産として公民館などがある。その管理主体は各施設所管課である。

なお、今後の方針として次のように計画されている。

##### ① 公共施設の経営基本方針（平成27年2月）

公共施設の更新問題の解決に向けて、「新しい公共施設経営」の導入を決定し、原則1はハードよりソフトを 原則2は安全・安心が第一 原則3は積極的にスリム化 を基本方針として取り組む。

なお、平成26年2月「鳥取市公共施設白書」によると、鳥取市民一人あたりの施設延床面積は4.65㎡であり、全国平均より3割位多く施設を持ち、今後50年間で3,200億円を超える施設更新経費が必要とされ、厳しい財政事情のなか、深刻な課題を抱えている。

##### ② 公共施設等総合管理計画（平成27年12月）

総務省から全国の自治体に対し策定要請があった。長期的な視点から公共建築物とインフラの最適な管理・配置について記載されている。

##### ③ 公共施設再配置基本計画（平成28年3月）

経営基本方針を踏まえて、個別施設の方向性（考え方）と更新時期が記載されている。

##### ④ 公共施設整備等におけるPPP導入検討指針（平成29年10月）

PPP（公民連携）手法の積極的な導入に向けた庁内ルールを策定する。

##### （2）普通財産

普通財産とは行政財産以外の財産（行政目的がなくなった財産）の公有財産である。

その管理主体は、財産経営課（ただし過去の経緯等により施設所管課の管理分を除く）である。

① 未利用財産の利活用についての方針（平成 30 年 1 月改定）

未利用財産についての基本的な考え方は次のように定められている。

## 第 2 鳥取市未利用財産の利活用についての方針

### 1 目的

この方針は、鳥取市の公有財産で既存の行政目的がなくなった財産（普通財産）の利活用について共通の基本的な考え方を定め、広く市民及び民間事業者へ情報提供していくことで、公共施設経営を推進することを目的とされている。

### 2 未利用財産の利活用における基本的な考え方

未利用（予定を含む）財産の利活用における基本的な考えを、次のとおり定められている。

#### （1）利活用における基本的な考え方

- ① 公有財産は、市民共通の貴重な資源・資産であることから、地域要望について配慮しつつも、地域の活性化や全市民的なまちづくりの視点を持った利活用を行うものとする。
- ② 未利用の財産の利活用にあたっては、その財産の性質や立地・環境などを踏まえるとともに、行財政改革の観点から、費用対効果を検証しながら総合的に判断する。
- ③ 財産の維持管理については、利活用する者・地域住民と十分協議し、役割分担を明確にしながら、責任を持って維持管理できる体制を構築する。
- ④ 建物については、施設の老朽化・耐用年数や防災上の観点を十分踏まえた上で、利活用を検討するとともに、維持管理に係る経費、活用するために必要な改修費や国等の補助金返還等を踏まえ、検討する。
- ⑤ 当面、利活用予定のない財産、あるいは将来的に利活用計画がなく市有財産として保有する必要のない財産については、地域経済の活性化の観点から民間にできるものは民間に委ねることを前提に、行政財産から普通財産に変更し、積極的に貸与・売却する。
- ⑥ 普通財産に変更した施設については、修繕や耐震対応を行わないこととし、民間等への貸付けを行う場合は、その旨を踏まえた内容とする。

#### （2）積極的な情報提供

公平・公正な活用と処分を進め、地域住民等による利活用の拡大を図

るため、利活用可能な未利用財産の情報を市民及び民間事業者へ情報提供していくものとする。

### 3 未利用財産利活用の事務の流れ

#### 3-1 行政目的での利活用を検討

- ① 市有財産が統廃合により、行政目的がなくなる、又は、なくなることが予定される時は、当該財産を所管する部署は、速やかに財産経営課へ報告する。
- ② 財産経営課は報告された内容を公共施設再配置工程表案に掲載し庁内の情報共有を図るとともに、当該財産のほかの行政目的での利活用について、庁内各部署に照会する。
- ③ 当該財産をほかの行政目的で利活用することを希望する部署は、施設所管課とともに具体的な利活用計画を検討する。財産経営課は検討を開始する旨を再配置工程表案に掲載する。
- ④ 検討の経過・結果等は、幹部会やファシリティマネジメント部会等に報告し、意見を求める。

#### 3-2 行政目的以外での利活用を検討（市における利活用方策がない場合）

##### （1）対象：学校・保育園

- ① 地域の核となっていた建物であり、当該財産を所管する部署は、地域住民へ協議し、地域の活性化に資する利活用を協議する。
- ② 地域で利活用が可能となった場合、その利用目的の施設を所管する部署と当該財産を所管する部署は、地域住民が行う具体的な利活用計画の検討に参画する。
- ③ 地域での利活用が困難と判断した場合（例：1年以上利活用に向けた検討が進んでいない等）、当該財産を所管する部署は、地域利用の検討と並行して、民間事業者における幅広い利活用方策（民間への貸与・売却含む）の検討を開始する。
- ④ 民間事業者における利活用方策の検討は PPP 導入検討指針に基づいて行う。
- ⑤ 検討の経過・結果等は、幹部会やファシリティマネジメント部会等に報告する。
- ⑥ 具体的な利活用計画（方策）等がまとまったら、利活用を所管する部署又は当該財産を所管する部署は、公表する。

##### （2）対象：学校・保育園以外の施設

- ① 当該財産を所管する部署は、地域住民及び民間事業者に対して、当該財産の利活用策（民間への貸与・売却含む）を募集する。
- ② 民間事業者における利活用方策の検討は PPP 導入検討指針に基づいて

行う。

- ③ 検討の経過・結果等は、幹部会やファシリティマネジメント部会等に報告する。

#### 4 方針の適用開始

この方針は、平成30年1月5日から適用する。

### 第3 鳥取市市有地売払事務処理要綱

この要綱の主な条文を掲載する。

#### 第1条（目的）

この要綱は市が所有する土地のうち普通財産であるもの（以下「市有地」という。）の売払いに係る事務の取扱いについて条例や規則等で定めるもののほか、必要事項を定めることを目的とする。

#### 第2条（売払対象地）

市長は、市有地のうち、その所在地、地形、地積その他の状況から勘案して、市において公用又は公共用として利用する見込みのないものについては売り払うものとする。

#### 第4条（売払価格の決定等）

市有地の売払価格は、不動産の鑑定評価によるものとする。ただし、随意契約より売り払う場合は、固定資産評価額、近隣取引事例等を参考に算出することができるものとする。

- 2 一般競争入札における予定価格は、当該入札の前に公表するものとする。

#### 第5条（売払い方法）

市有地の売払いは、一般競争入札により行うものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約により行うことができる。

- (3) 現に3年以上貸し付けている市有地を当該市有地の借受人に対して売り払うとき。
- (4) 袋地（無道路地）又は不整形地（三角地、狭長地形等）であって、単独利用が困難である市有地を、当該市有地に隣接する土地の所有者に売り払うとき。
- (5) 売払価格が鳥取市契約規則第21条の2に定める額以内の市有地を、近隣の者に売り払うとき。
- (6) その他市長が随意契約のより売り払うことが適当と認めたとき。

- 2 市長は、前項本文の規定により一般競争入札に付してもなお落札者がいない場合（入札参加申込者がなく入札を行わなかった場合を含む。）は、当該一般競争入において設定した予定価格の20パーセントの範囲内で価格を修正して、再度一般競争入札を行うことができる。

## 第8条（委任）

この要綱に定めるもののほか、市有地の売払いに関し必要な事項は、総務部長が別に定める。



### 第3章 監査の結果

#### 第1 未利用不動産等の個別案件に係る指摘事項及び意見

以下、No. 1 からNo. 4 4 の未利用不動産等の「個別調査票」に記載された所在地、取得金額、未利用に至った経緯、現況、所管課の今後の見通しなどを掲載するとともに、各個別案件に係る【指摘事項】及び【意見】を記述する。

【指摘事項】とは、一連の事務手続等の中で、法令、条例、規則等に違反している場合、或いは違法ではないが社会通念上適当でないと考えられる場合に該当する事項を記載している。

【意見】とは、一連の事務手続等の中で、組織及び運営の面で合理化に役立つものとして専門的見地から改善を提言する事項を記載している。

##### No. 1 久松宅地 1

|                 |                                                                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                                                                                                             |
| 所在地             | 鳥取市丸山町 292、293、294、328                                                                                                                                    |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                                                      |
| 面積              | 土地：2,143.82 m <sup>2</sup><br>(内訳は、292 が 175.00 m <sup>2</sup> 、293 が 1,500.82 m <sup>2</sup> 、294 が 320.00 m <sup>2</sup> 、328 が 148.00 m <sup>2</sup> ) |
| 取得年月            | 鳥取市丸山町 292 の土地：不明（個人名義）<br>鳥取市丸山町 293、294、328 の土地：昭和 18 年 5 月                                                                                             |
| 取得金額            | 土地：60,531,370 円（みなし取得金額）                                                                                                                                  |
| 未利用に至った経緯       | 広場として町内会に貸し付けており、未利用ではない。                                                                                                                                 |
| 未利用期間           | なし                                                                                                                                                        |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 地区要望により広場として町内会に貸し付けている。                                                                                                                                  |
| 今後の見通し          | 現状通り、町内会に貸付予定。                                                                                                                                            |



(注) 広場となっているところが久松宅地 1

(1) 個人名義の土地の取扱いについて【指摘事項】

当該土地のうち、丸山町 292 の土地については、鳥取市名義の土地ではなく、個人名義の土地となっている。当該個人名義の土地について、鳥取市が所有者だとわかる資料はなく、普通財産として固定資産台帳に計上すべきものではないため、固定資産台帳から削除する必要がある。

(2) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地については、地元地区の要望により、町内会に貸し付けているが、貸付契約の締結が行われていない。町内会が広場として管理していることから、町内会と貸付契約を締結する必要がある。

## No. 2 美保宅地 1

|                 |                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 都市整備部建築住宅課                                                                    |
| 所在地             | 鳥取市吉成1丁目397-1                                                                 |
| 分類              | 普通財産                                                                          |
| 面積              | 土地：99.03 m <sup>2</sup>                                                       |
| 取得年月            | 土地：昭和8年10月（岩美郡美保村の鳥取市への合併により承継）                                               |
| 取得金額            | 土地：1円（みなし取得金額）                                                                |
| 未利用に至った経緯       | 岩美郡美保村の鳥取市への合併（昭和8年10月1日）により鳥取市に承継された後の経過は把握できていない。                           |
| 未利用期間           | 不明                                                                            |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 神社内の敷地の一部となっており、その神社内に地元の公民館があり、地元の公民館の建物の一部が当該土地の上に立っている。当該土地の貸付契約は締結されていない。 |
| 今後の見通し          | 建築住宅課において建物の所管や実態を調査の上、必要な措置・処理を検討する。                                         |



（注）神社の敷地の一部となっている



（注）地元の公民館の一部（手前）が建っている

### (1) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地については、神社内の敷地の一部となっており、神社内にある地元の公民館の建物の一部が土地の上にあり、神社及び公民館が実質利用しているが、貸付契約の締結が行われていない。市は、神社又は地元の公民館の管理者と協議し、貸付契約の締結を行う必要がある。

### No. 3 土地台帳になし・非課税マスタにあり（西品治の土地）

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                     |
| 所在地             | 鳥取市西品治 936-14                     |
| 分類              | 普通財産                              |
| 面積              | 土地：18.38 m <sup>2</sup>           |
| 取得年月            | 土地：平成 25 年 11 月（寄付により取得）          |
| 取得金額            | 土地：565,093 円（みなし取得金額）             |
| 未利用に至った経緯       | 地元の町内会がゴミステーションとして利用しており、未利用ではない。 |
| 未利用期間           | なし                                |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 寿町ゴミステーションとなっており、町内会が維持管理している。    |
| 今後の見通し          | 現状通り                              |



（注）西品治の土地の現在の状況

#### (1) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地については、地元の町内会がゴミステーションとして利用しているが、貸付契約の締結が行われていない。市は、地元の町内会と協議し、貸付契約の締結などの文書を交わす必要がある。

#### (2) 所管課の変更について【指摘事項】

この土地は財産経営課の所管となっているが、現状は、町内会のゴミス

テーションとして利用されており、適正な所管課に変更する必要がある。

No. 4 土地台帳になし・非課税マスタにあり（賀露町の土地）

|                 |                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------|
| 所管課             | 都市整備部都市環境課                                      |
| 所在地             | ①鳥取市賀露町 4133、②鳥取市賀露町 4137                       |
| 分類              | 普通財産                                            |
| 面積              | 土地：①236.08 m <sup>2</sup> ②68.70 m <sup>2</sup> |
| 取得年月            | 土地：平成 25 年 2 月                                  |
| 取得金額            | 土地：①7,258,279 円（みなし取得金額）、②1,679,234 円（みなし取得金額）  |
| 未利用に至った経緯       | 土地区画整理法による換地処分で保留地となり、売却予定であるが売却出来ていない。         |
| 未利用期間           | 約 5 年                                           |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 保留地として売却予定者有となっているが、話は進んでいない。                   |
| 今後の見通し          | 売却予定                                            |



（注）草が生えているところが未利用地



（注）草が刈ってあるところが未利用地

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は売却予定であり、売却の話は隣接する土地の所有者だけでなく、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 5 土地台帳になし・非課税マスタにあり（南限の土地）

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| 所管課             | 都市整備部都市環境課                               |
| 所在地             | 鳥取市南限 466                                |
| 分類              | 普通財産                                     |
| 面積              | 土地：82.71 m <sup>2</sup>                  |
| 取得年月            | 土地：平成 25 年 2 月                           |
| 取得金額            | 土地：2,542,918 円                           |
| 未利用に至った経緯       | 土地区画整理法による換地処分で保留地となり、売却予定であるが、売却出来ていない。 |
| 未利用期間           | 約 5 年                                    |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 保留地として売却予定者有となっているが、話は進んでいない。            |
| 今後の見通し          | 売却予定                                     |



（注）正面の草が生えているところが未利用地

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は売却予定であり、売却の話は隣接する土地の所有者だけでなく、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

## No. 6 湖山原野 1

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                 |
| 所在地             | 鳥取市湖山町南五丁目 588                |
| 分類              | 普通財産                          |
| 面積              | 土地：125.00 m <sup>2</sup>      |
| 取得年月            | 土地：昭和 51 年 10 月               |
| 取得金額            | 土地：750 円（みなし取得金額）             |
| 未利用に至った経緯       | ため池の管理区域の一部として利用中であり、未利用ではない。 |
| 未利用期間           | なし                            |
| 現況<br>（現在の管理状況） | ため池の管理区域の一部となっている。            |
| 今後の見通し          | 現状通り                          |



（注）湖山原野 1 の現在の状況

### (1) 今後の対応について【意見】

財産経営課の職員同行による現地確認の結果、当該土地は県が整備したため池の管理区域の一部であることがわかった。ため池の管理は湖東大浜土地改良区が行っている。ため池の管理区域の一部に市の土地が所在している経緯は不明のようだ。今後は、県と協議のうえ、土地の取扱いについて検討する必要がある。

No. 7 土地台帳になし・非課税マスタにあり（足山の土地）

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                |
| 所在地             | 鳥取市足山 181                                    |
| 分類              | 普通財産                                         |
| 面積              | 土地：19.00 m <sup>2</sup>                      |
| 取得年月            | 土地：大正 11 年 12 月                              |
| 取得金額            | 土地：118,769 円（みなし取得金額）                        |
| 未利用に至った経緯       | 何らかの歴史がありそうな岩が置いてあり、未利用ではない。                 |
| 未利用期間           | なし                                           |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 神社の御神灯が、昭和 18 年の鳥取大地震で倒れたままになっている（地元の方からの聴取） |
| 今後の見通し          | 現状通り                                         |



（注）御神灯がある部分が対象地

(1) 今後の対応について【意見】

当該土地については、神社の御神灯が鳥取大地震で倒れたまま置かれており、未利用ではない。このような状況でほかの用途へ使用することは困難と思われることから、地元の神社関係者が御神灯の置場として引き続き使用するという意思があれば協議のうえ、現状のまま無償譲渡することが有用であると考えられる。

## No. 8 旧大正保育園

|                 |                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 健康子ども部こども家庭課                                                                                                |
| 所在地             | 鳥取市古海 331-8 ほか                                                                                              |
| 分類              | 普通財産                                                                                                        |
| 面積              | 建物：701.40 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| 取得年月            | 不明                                                                                                          |
| 取得金額            | 建物：94,689,000 円（みなし取得金額）                                                                                    |
| 低利用に至った経緯       | 平成 24 年度までは保育園として利用していたが、保育園が新築移転したため、用途廃止され、平成 25 年度以降は普通財産として管理されている。                                     |
| 低利用期間           | 約 6 年                                                                                                       |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 保育園の建物があり、平成 30 年 10 月 15 日から平成 31 年 3 月 31 日まで大正小学校設備改修工事の現場事務所及び資材置き場として使用予定である。<br>消防設備点検委託（年間経費 約 5 万円） |
| 今後の見通し          | 利活用を検討中であり、低未利用施設利活用として情報公開中である。                                                                            |



（注）旧大正保育園の現在の状況



（注）旧保育園の遊具の状況

### (1) 今後の利活用について【意見】

当該建物は、利活用が可能と考えられる低未利用施設として情報公開され、民間事業者からの提案募集が行われたが、提案はなかった。

当該建物の周辺には、小学校や公民館、住宅、工場などがあることから今後の有効な利活用方法等を検討すべきであるとする。

(2) 旧保育園の遊具の管理について【意見】

現地確認を行った際に、旧保育園の園庭に使われなくなり老朽化した遊具がそのまま置かれていた。安全管理の面からは、遊具を解体撤去するか、旧保育園の土地に自由に出入りできないようにするなどの対応を行うことが望ましい。

## No. 9 旧松保保育所跡地

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                                                              |
| 所在地             | 鳥取市布勢 259-2、260、261                                                                                        |
| 分類              | 普通財産                                                                                                       |
| 面積              | 土地：793.37 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| 取得年月            | 鳥取市布勢 259-2、260 の土地：昭和 28 年 7 月（松保村の鳥取市への合併により承継）<br>鳥取市布勢 261 の土地：昭和 28 年 7 月（売買により取得）                    |
| 取得金額            | 土地：24,392,159 円（みなし取得金額）                                                                                   |
| 低利用に至った経緯       | 平成 15 年に松保保育園が新築移転し、旧松保保育所は解体され、更地となった。<br>平成 19 年に一般競争入札を行ったが、応札なし（最低入札価格 44,000,000 円）。                  |
| 低利用期間           | 約 15 年                                                                                                     |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 更地で、貸駐車場として使用。<br>【駐車場の貸付収入の状況】<br>平成 27 年度 7 台 59,666 円<br>平成 28 年度 9 台 61,107 円<br>平成 29 年度 7 台 49,775 円 |
| 今後の見通し          | 売却予定（鳥取市土地開発公社及び鳥取県宅建協会東部支部と売却方法について協議予定）。                                                                 |



（注）フェンスの向こう側が旧松保保育所跡地

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は売却予定であるが、土地の一部が「土砂災害警戒区域（イエロー区域）」及び「土砂災害特別警戒区域（レッド区域）」に指定されている。土砂災害警戒区域（イエロー区域）にかかる宅地の売買にあたり、宅地建物取引業者はイエロー区域に指定されている旨の説明を行う必要がある。また、土砂災害特別警戒区域（レッド区域）に指定されると、住宅の建替え等を行う場合に、壁や基礎を強化するなど構造に規制がかかる。そのため、住宅宅地分譲地として売却できる可能性は低いとのことであるが、近隣には公共施設や事業所、住宅があるため、駐車場等として利用することは可能な土地である。売却予定の土地であることから、「鳥取市未利用財産の利活用についての方針」に基づき、地域住民及び民間事業者に対して情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 10 豊実宅地 2

|                 |                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部人権政策局人権推進課                                                                          |
| 所在地             | 鳥取市嶋 63-1、63-2、63-3、63-4                                                               |
| 分類              | 普通財産                                                                                   |
| 面積              | 土地：295.94 m <sup>2</sup>                                                               |
| 取得年月            | 土地：昭和 53 年 11 月                                                                        |
| 取得金額            | 土地：3,811,410 円（みなし取得金額）                                                                |
| 未利用に至った経緯       | 「嶋地区会館」用地として使用していたが、県道拡幅のため県道用地を分筆して売却した残土。                                            |
| 未利用期間           | 約 8 年                                                                                  |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 毎年 1 回草刈りをしている。<br>以前、農薬防除のために使われていた小屋が現存している。<br>電気・上下水道は通っていない。<br>市街化調整区域で用途に制限がある。 |
| 今後の見通し          | 売却予定                                                                                   |



（注）豊実宅地 2 の現在の状況

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は、道路事情が良く、利便性が高い場所に所在しており、資材置場等として利用できると思われる。所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 1 1 土地台帳になし・非課税マスタにあり（新の土地）

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 所管課                 | 総務部総務調整局財産経営課           |
| 所在地                 | 鳥取市新 88-4、89-19、89-24   |
| 分類                  | 普通財産                    |
| 面積                  | 土地：99.18 m <sup>2</sup> |
| 取得年月                | 土地：平成 7 年 4 月           |
| 取得金額                | 土地：993,485 円（みなし取得金額）   |
| 未利用に至った経緯           | 下水道用地として利用しており、未利用ではない。 |
| 未利用期間               | なし                      |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 下水道用地                   |
| 今後の見通し              | 現状通り                    |



（注）新の土地の現在の状況

(1) 固定資産台帳の登録誤りについて【指摘事項】

当該土地については、普通財産として固定資産台帳に登録されているが、そもそも下水道用地として利用されている。下水道用地は、鳥取市下水道等事業会計で管理する固定資産台帳で管理されており、上記の一般会計の固定資産台帳に計上すべきものではないため、固定資産台帳から削除する必要がある。

No. 1 2 馬場農機具保管庫

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| 所管課                 | 農林水産部農業振興課                                           |
| 所在地                 | 鳥取市馬場 136-2                                          |
| 分類                  | 普通財産                                                 |
| 面積                  | 土地：960.09 m <sup>2</sup><br>建物：320.10 m <sup>2</sup> |
| 取得年月                | 土地：昭和 51 年 9 月<br>建物：昭和 52 年 3 月                     |
| 取得金額                | 土地：12,364,999 円（みなし取得金額）<br>建物：19,206,000 円（みなし取得金額） |
| 未利用に至った経緯           | 地元の方が農機具保管庫として利用しており、未利用ではない。                        |
| 未利用期間               | なし                                                   |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 利用中                                                  |
| 今後の見通し              | 現状通り                                                 |



（注）馬場農機具保管庫の現在の状況

(1) 未利用不動産の現状把握について【意見】

当該土地及び建物については、農業振興課の施設担当が別の施設と間違えていたため、未利用不動産リストに掲載されてしまったものである。実際は利用中の施設であり、利用中の施設が未利用不動産リストに掲載されることがないように不動産の現状把握を適正に行う必要がある。

No. 1 3 土地台帳になし・非課税マスタにあり（上味野の土地）

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| 所管課                 | 総務部総務調整局財産経営課            |
| 所在地                 | 鳥取市上味野 816               |
| 分類                  | 普通財産                     |
| 面積                  | 土地：942.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月                | 土地：平成 18 年 12 月          |
| 取得金額                | 土地：12,132,018 円（みなし取得金額） |
| 未利用に至った経緯           | 水道用地として利用しており、未利用ではない。   |
| 未利用期間               | なし                       |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 水道用地                     |
| 今後の見通し              | 現状通り                     |



（注）上味野の土地の現在の状況（フェンスの内側が水道用地）

(1) 固定資産台帳の登録誤りについて【指摘事項】

当該土地については、普通財産として固定資産台帳に登録されているが、そもそも水道用地として利用されている。水道用地は、鳥取市水道事業会計で管理する固定資産台帳で管理されており、上記の一般会計の固定資産台帳に計上すべきものではないため、固定資産台帳から削除する必要がある。

No. 1 4 美穂 宅地 3

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課                 | 総務部人権政策局人権推進課                                                                  |
| 所在地                 | 鳥取市下味野 697-2、697-3、740-5                                                       |
| 分類                  | 普通財産                                                                           |
| 面積                  | 土地：2,173.48 m <sup>2</sup>                                                     |
| 取得年月                | 土地：昭和 52 年 9 月                                                                 |
| 取得金額                | 土地：27,992,248 円（みなし取得金額）                                                       |
| 未利用に至った経緯           | 鳥取刑務所造成の残地と思われるが、沿革、未利用になった経緯は不明である。所在も特定できていない。                               |
| 未利用期間               | 約 40 年                                                                         |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 管理は行っていない。一部、私道として使われているが、大半は山林で正確な所在が確認できていない。<br>当該土地の一部に神社の土地が含まれている可能性がある。 |
| 今後の見通し              | 見通しが立てられない。                                                                    |



（注）美穂宅地 3 の現在の状況

(1) 土地の所在調査について【指摘事項】

人権推進課の職員の同行による現地確認の結果、当該土地については、大半は山林であるが、正確な土地の所在が確認できなかった。市は土地の所在を調査したうえで、当該土地の一部に神社の土地が含まれている場合は、神社側と貸付契約の締結を行う必要がある。

No. 15 西円通寺大型共同作業場

|                 |                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部人権政策局人権推進課                                                                                                                                   |
| 所在地             | 鳥取市西円通寺 139-1、140-2                                                                                                                             |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                                            |
| 面積              | 土地：1,735.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| 取得年月            | 平成：9年2月                                                                                                                                         |
| 取得金額            | 土地：22,345,065 円<br>建物：128,193,450 円                                                                                                             |
| 未利用に至った経緯       | 同和対策事業により設置した大型共同作業所を用途廃止した。その後、民間の会社に賃貸していたが、市街化調整区域内で業種等の制限があり撤退し、未利用となった。                                                                    |
| 未利用期間           | 約1年                                                                                                                                             |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 年3～4回巡回している。                                                                                                                                    |
| 今後の見通し          | 貸付予定であるが、市街化調整区域であり、貸付する業種に制限がある。また、賃付料も市の算定で月額788,000円である。<br>厚生労働省の補助金を活用した建物であり、財産処分を行うに当たっては「適正化法」により制限がある。また、耐用年数は約10年間残っており財産処分は難しい状況である。 |



(注) 西円通寺大型共同作業場の現在の状況

(1) 積極的な貸付に向けて【意見】

当該土地及び建物については、貸付可能な業種の制限があるとのことだが、その制限を明らかにし、所管課及び電話番号等を掲載した看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な貸付に向けて取り組む必要がある。

(2) 貸付料の見直しについて【意見】

当該土地及び建物の貸付料については、市の算定基準に基づいて決められているが、貸付先が見つからない状況が今後も続くのであれば、貸付料の見直しを行い、借主が借りやすいようにすることを検討する必要がある。

No. 16 中ノ郷 宅地 3 (①②③)、中ノ郷 砂浜 1 (④⑤)

|                 |                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                                                                               |
| 所在地             | 鳥取市浜坂①1319-6、②1390-221、③1390-222、④1319-2、⑤1390-219                                                                          |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                        |
| 面積              | 土地：①336.00 m <sup>2</sup> ②3,388.00 m <sup>2</sup> ③8,695.00 m <sup>2</sup> ④755.00 m <sup>2</sup> ⑤4,797.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月            | 土地：①昭和45年5月、②昭和35年11月、③昭和35年11月、④昭和37年3月、⑤昭和35年11月                                                                          |
| 取得金額            | 土地：①4,327,344円②43,634,052円③111,982,905円④9,723,645円⑤61,780,563円                                                              |
| 未利用に至った経緯       | 旧国民宿舎「砂丘荘」の跡地であり、平成11年に移転後、未利用となっている。                                                                                       |
| 未利用期間           | 約19年                                                                                                                        |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 更地であるが、一部、「砂の美術館」の砂置き場になっている。また、冬は除雪した雪の排雪場所として利用されている。                                                                     |
| 今後の見通し          | 未定                                                                                                                          |



(注) 中ノ郷宅地3の現在の状況

(1) 「砂の美術館」の砂置き場の財産分類の適正性について【意見】

当該土地に置いてある砂は、⑦国からもらい受けた駟馳山バイパスの残土、④砂の美術館整備の残土、⑦購入した砂となっている。いずれも市の財産であり、砂の美術館が利用するために置いているため、砂置き場の部分の土地は未利用でない。当該土地を長期間にわたり継続して利用する場

合には、行政財産として区分すべきである。

(2) 今後の利活用策の募集について【意見】

当該土地の一部は、除雪した雪の排雪場所として利用されているが、当該土地の今後の利活用について、積極的に情報提供することにより、地域住民及び民間事業者から広く利活用策を募集することが望ましい。

### No. 17 旧保育所跡地

|                 |                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 福部町総合支所地域振興課                                                                         |
| 所在地             | 鳥取市福部町海士 503-8                                                                       |
| 分類              | 普通財産                                                                                 |
| 面積              | 土地：368.71 m <sup>2</sup>                                                             |
| 取得年月            | 土地：昭和 41 年 1 月（個人より保育所用地の一部として取得）                                                    |
| 取得金額            | 土地：3,443,013 円                                                                       |
| 未利用に至った経緯       | 昭和 59 年に新保育所を海士 345-1 に新築され移転した。旧保育所を昭和 60 年から平成 5 年まで、三創憐に賃貸。平成 5 年に取壊し、更地にして現在に至る。 |
| 未利用期間           | 平成 5 年から現在                                                                           |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 更地となり、年 1～2 回、職員により草刈り等をして管理している。<br>現地確認によりゴミステーションが確認された。                          |
| 今後の見通し          | 売却予定                                                                                 |



（注）旧保育所跡地の現在の状況

#### (1) 土地の現状把握について【指摘事項】

当該土地について、福部町総合支所地域振興課から、事前には何ら利用されていないとの説明を受けていたが、職員同行による現地確認の結果、利用されていないはずの土地にゴミステーションの施設が存在していた。国道沿いのよく見える場所であるにもかかわらず、福部町総合支所地域振興課はゴミステーションの施設を把握しておらず、現地確認の際に初めて気が付いたようである。担当者は、普段から市の土地に関し、現状を把握

し、適正な管理を行う必要がある。

(2) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地は、ゴミステーションの施設として利用されているが、貸付契約の締結は行われていない。市は、ゴミステーションの施設の設置者を調査し、貸付契約の締結を行う必要がある。ただし、貸付契約を締結する際には、当該土地を売却する際に、ゴミステーションの施設をほかの場所に移設することを盛り込む必要がある。

(3) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は売却予定であり、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

## No. 18 集会所用地

|                 |                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 企画推進部地域振興局協働推進課                                                                  |
| 所在地             | 鳥取市国府町町屋 401-9、411-44                                                            |
| 分類              | 普通財産                                                                             |
| 面積              | 土地：152.00 m <sup>2</sup>                                                         |
| 取得年月            | 平成 17 年 4 月                                                                      |
| 取得金額            | 土地：2 円（みなし取得金額）                                                                  |
| 未利用に至った経緯       | 地元町内会が集会所施設及びゴミステーションとして利用しており、未利用ではない。                                          |
| 未利用期間           | なし                                                                               |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 地元町内会が、集会所施設及びゴミステーションとして利用し、管理している。町内会から平成 24 年 3 月 17 日付けの「ごみ集積場所届出書」が提出されている。 |
| 今後の見通し          | 現状通り                                                                             |



（注）集会所用地の現在の状況

### (1) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地については、ごみ集積場所届出書は提出されているが、集会所施設及びゴミステーションの貸付契約が結ばれていない。地元町内会とこれらの貸付契約を締結する必要がある。

No. 19 中河原駐車場予定地

|                 |                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 国府町総合支所地域振興課                                                                            |
| 所在地             | 鳥取市国府町中河原 32-1、32-6                                                                     |
| 分類              | 普通財産                                                                                    |
| 面積              | 土地：362.00 m <sup>2</sup>                                                                |
| 取得年月            | 土地：平成4年3月                                                                               |
| 取得金額            | 土地：2,169,466円（みなし取得金額）                                                                  |
| 未利用に至った経緯       | 隣接する保育所の保護者の駐車場用や公民館事業での利用を予定し個人から購入したが、その後、実現が困難となり未利用となっている。                          |
| 未利用期間           | 取得日以降                                                                                   |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 近隣の住民が景観保全のため、花を植えている。また、大きな柿の木が2本あり、収穫のあとが見られた。売土地の看板が立てられているが、連絡先等何も書かれておらず、かなり傷んでいる。 |
| 今後の見通し          | 売却を希望している。                                                                              |



（注）中河原駐車場予定地の現在の状況

(1) 積極的な売却に向けて【指摘事項】

当該土地は、長年近隣の住民が花を植えて利用しているが、不動産の占有による所有権の時効の制度もあるので、売却が決まれば速やかに撤去する旨の覚書等を結ぶ必要がある。

また、当該土地には売土地看板が設置してあり、売却予定の土地であることはわかるが、看板はかなり傷んでおり、連絡先等の記載もない。そのため、土地の購入希望者があっても連絡先がわからない状況となっている。売土地看板には所管課及び電話番号を掲載し、地域住民及び民間事業者に

対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 20 旧国府町総合支所.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課                 | 総務部総務調整局財産経営課                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 所在地                 | 土地：鳥取市国府町町屋①292-14、②292-14、③292-15、<br>④292-16<br>建物：鳥取市国府町町屋 305-1                                                                                                                                                                                                                                              |
| 分類                  | 普通財産                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 面積                  | 土地：①1,236.51 m <sup>2</sup> 、②1,111.25 m <sup>2</sup> 、③268.64 m <sup>2</sup> 、④<br>23.87 m <sup>2</sup><br>建物：1,781.23 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                           |
| 取得年月                | 平成7年12月                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 取得金額                | 土地：69,497,186円（みなし取得金額）<br>建物：315,091,400円（みなし取得金額）                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 未利用に至った経緯           | 平成24年に現国府町総合支所に移転し、未利用になっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 未利用期間               | 約6年                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 旧総合支所本庁舎の建物は空き家。土地については、<br>30 m <sup>2</sup> を駐車場として、公益社団法人鳥取市シルバー人<br>材センターに年額22,340円で賃貸している。なお、現<br>地確認において、旧総合支所の本庁舎の別棟も公益社団法人鳥<br>取市シルバー人材センターが使用している。<br>また、鳥取市立宮ノ下小学校の職員27名の駐車場とし<br>て、月額15,093円（総額）で賃貸している。<br>空き家の機械警備設置の費用として、年間約7万円を<br>支出している。<br>旧総合支所の本庁舎の建物は老朽化が激しく、コンク<br>リートの破片や鉄板の一部が剥がれ落ちていた。 |
| 今後の見通し              | 売却予定であるが、当該土地等の下手にある中郷橋の<br>架け替えが、平成31年度に行われる。それに伴い敷地の<br>一部が道路となるので、境界が確定後に売却を進めて<br>行くことになる。<br>売却にあたっては、建物解体費の約1億円と敷地裏の<br>JA倉庫（無道路地）の取扱いについて、検討する必<br>要がある。                                                                                                                                                  |



(注) 旧国府町総合支所の現在の状況

(1) 売却に向けた準備について【意見】

中郷橋の架け替えによる道路形状の変更で、当該土地の境界が確定し、その後売却を進めていくことになるが、それまでの間、旧総合支所の本館の建物は、老朽化が激しく、一部落下物等が見受けられた。建物の前は、宮ノ下小学校の通学路になっており、大変危険である。今後の売却のためにも、解体を検討する必要がある。

土地の境界が確定後、当該土地について、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。



(注) 旧国府町総合支所の周辺の道路の状況

No. 2 1 土地台帳になし・非課税マスタにあり（国府町宮下の土地）

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                    |
| 所在地             | 鳥取市宮下 319-4                      |
| 分類              | 行政財産                             |
| 面積              | 土地：4.59 m <sup>2</sup>           |
| 取得年月            | 土地：平成 11 年 7 月（寄付により取得）          |
| 取得金額            | 土地：120,817 円（みなし取得金額）            |
| 未利用に至った経緯       | 下水道施設用地として使用中であり、未利用ではない。        |
| 未利用期間           | なし                               |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 下水道施設として利用中。その土地は、民家の玄関門の前に所在する。 |
| 今後の見通し          | 現状通り                             |



（注）国府町宮下の土地の現在の状況

(1) 所管課の変更について【指摘事項】

当該土地は、下水道施設用地であり、行政財産である。

市は、この土地が未利用になっていた経緯を検討し、固定資産台帳等の管理を徹底し、財産経営課から適正な所管課へ変更する必要がある。

No. 2 2 倉田 雑種地 2

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| 所管課             | 総務部人権政策局人権推進課                     |
| 所在地             | 鳥取市河原町西円通寺 12-3、12-4              |
| 分類              | 普通財産                              |
| 面積              | 土地：1,160.00 m <sup>2</sup>        |
| 取得年月            | 土地：昭和 54 年 2 月                    |
| 取得金額            | 土地：4,460,200 円                    |
| 未利用に至った経緯       | 西円通寺の児童遊園として使用していたが用途廃止し、未利用となった。 |
| 未利用期間           | 約 40 年                            |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 年 3～4 回巡回している。                    |
| 今後の見通し          | 売却予定                              |



(注) 通路の奥が未利用地



(注) フェンスの向こうの草地が未利用地

(1) 所管課の変更について【指摘事項】

人権推進課の職員の同行による現地確認の際には、未利用であるとの説明を受けた。ところが、後日、当該土地は公益財団法人鳥取市公園・スポーツ施設協会に資材及び刈草置場として貸付をしているとの説明を受けた。その契約期間は平成 29 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日で、貸付料は年間 121,539 円であった。

固定資産台帳では人権推進課の所管になっているが、実際には財産経営課が公益財団法人鳥取市公園・スポーツ施設協会に貸付を行っており、所管を人権推進課から財産経営課へ変更する必要がある。

(2) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は売却予定であるため、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 2 3 土地台帳になし・非課税マスタにあり（河原町渡一木の土地）

|                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                        |
| 所在地             | 鳥取市河原町渡一木 199-2                                                      |
| 分類              | 普通財産                                                                 |
| 面積              | 土地：343.00 m <sup>2</sup>                                             |
| 取得年月            | 土地：昭和 55 年 8 月                                                       |
| 取得金額            | 土地：2,601,998 円                                                       |
| 未利用に至った経緯       | 一般社団法人地域サポートネットワークとつとりに無償貸付（契約書あり）。コモド第二保育園の畑としてサツマイモを植えており、未利用ではない。 |
| 低利用期間           | なし                                                                   |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 一般社団法人地域サポートネットワークとつとりが運営するコモド第二保育園でサツマイモが植えられて、子ども達により収穫祭が行われている。   |
| 今後の見通し          | 現状通り                                                                 |



（注）旧河原幼稚園の建物



（注）土の部分が河原町渡一木の土地

(1) 土地の現状把握について【意見】

現地確認の際、河原町総合支所地域振興課の職員の説明では、この土地（畑）は2年ぐらい前から耕作されておらず、隣人の方が管理しているとの説明があったが、実際は保育園により毎年耕作が行われていた。市は土地の現状を正しく把握して、適正な管理を行う必要がある。

No. 2 4 土地台帳になし・非課税マスタにあり（河原町谷一木の土地）

|                 |                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                                     |
| 所在地             | 鳥取市河原町谷一木①1099-1、②1099-2、③1099-4                                                  |
| 分類              | 普通財産                                                                              |
| 面積              | 土地：①1,060.00 m <sup>2</sup> 、②52.00 m <sup>2</sup> 、③20.00 m <sup>2</sup>         |
| 取得年月            | 土地：①平成7年3月、②平成11年3月、③平成9年8月                                                       |
| 取得金額            | 土地：①4,075,700円、②199,940円、③76,900円                                                 |
| 未利用に至った経緯       | 谷一木の多目的広場として利用しており、未利用ではない。                                                       |
| 未利用期間           | なし                                                                                |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 谷一木の多目的広場として利用している。また、谷一木地区は急傾斜地危険箇所であり、避難場所となっている。当該土地には、消防倉庫や集会所が存在し、地区で管理している。 |
| 今後の見通し          | 現状通り                                                                              |



（注）河原町谷一木の土地の現在の状況

(1) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、普通財産として区分されているが、多目的広場として利用されており、また避難場所となっていることから、行政目的として使用されている。そのため、当該土地は行政財産として区分すべきである。

(2) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地の一部は、地区の消防倉庫及び集会所として利用しているが、貸付契約の締結が行われていない。市は、地区と協議のうえ、貸付契約の締結を行う必要がある。

## No. 2 5 西郷地区公民館（旧）

|                 |                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 企画推進部地域振興局協働推進課                                                                                    |
| 所在地             | 鳥取市河原町中井 355-5、355-6、355-7、355-10、357-4                                                            |
| 分類              | 普通財産                                                                                               |
| 面積              | 土地：1,028.68 m <sup>2</sup><br>建物：542.82 m <sup>2</sup>                                             |
| 取得年月            | 土地：昭和 47 年 6 月<br>建物：昭和 37 年 4 月                                                                   |
| 取得金額            | 土地：7,803,565 円（みなし取得金額）<br>建物：1 円（みなし取得金額）                                                         |
| 未利用に至った経緯       | 西郷地区公民館は、平成 24 年度に実施した耐震診断調査の結果、耐震性に問題があると判定され、建物の老朽度等総合的に判断し、移転新築を行った。<br>これに伴い、旧公民館は未利用となり現在に至る。 |
| 未利用期間           | 平成 29 年 9 月～                                                                                       |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 河原町総合支所地域振興課、西郷地区公民館が鍵等の管理を行っている。<br>当該土地には消防格納庫があり、また、355-5、355-7の一部が豆腐加工施設として利用されている。            |
| 今後の見通し          | ① 旧公民館（建物）の取壊し<br>② 消防格納庫が存在しており、新格納庫の候補地<br>③ 地区での利活用検討<br>④ 売却                                   |



（注）西郷地区公民館（旧）の現在の状況



（注）豆腐加工施設の現在の状況

(1) 豆腐加工施設の貸付契約の締結について【指摘事項】

豆腐加工施設の利用者との貸付契約が締結されていないため、早急に建物の貸付契約を締結する必要がある。

(2) 今後の利活用について【意見】

当該土地の有効な利活用や売却について、積極的に情報提供することにより、地域住民及び民間事業者から広く利活用策を募集することが望ましい。

旧公民館の老朽化に伴い、建物の倒壊や壁面等の崩落の危険がある。今後の利活用や売却のためにも、解体も検討する必要がある。

No. 2 6 土地台帳になし・非課税マスタあり（用瀬町川中の土地）

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                            |
| 所在地             | 鳥取市用瀬町川中 761-26                          |
| 分類              | 普通財産                                     |
| 面積              | 土地：347.53 m <sup>2</sup>                 |
| 取得年月            | 不明                                       |
| 取得金額            | 土地：1,337,295 円                           |
| 未利用に至った経緯       | 平成8年12月25日に個人に売却されており、個人の土地であり、市の土地ではない。 |
| 未利用期間           | なし                                       |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 個人の土地である。                                |
| 今後の見通し          | 固定資産税の取扱いを検討。                            |



（注）用瀬町川中の土地の現在の状況

(1) 固定資産台帳の登録誤りについて【指摘事項】

当該土地は、平成8年12月に旧用瀬町から個人に売却されていたにもかかわらず、個人名義の土地が市の固定資産台帳に計上されており、市の固定資産管理がずさんであると言わざるを得ない。したがって、固定資産台帳から削除する必要がある。

(2) 固定資産税の徴収について【指摘事項】

当該土地は、平成 8 年 12 月に売却後も、約 21 年間にわたり、市は固定資産税の徴収を行っていなかったことになる。市は、土地の所有者から固定資産税の未徴収分の徴収を行う必要がある。

No. 27 ふたば保育園

|                 |                                                                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 健康こども部こども家庭課                                                                                                                                                                   |
| 所在地             | 鳥取市佐治町加茂 1545-1 ほか                                                                                                                                                             |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                                                                           |
| 面積              | 土地：1,846.00 m <sup>2</sup><br>建物：421.13 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| 取得年月            | 土地：昭和 63 年 12 月ほか<br>建物：昭和 56 年 2 月                                                                                                                                            |
| 取得金額            | 土地：13,416,000 円<br>建物：75,225,000 円                                                                                                                                             |
| 低利用に至った経緯       | 平成 25 年度までは保育園として活用していたが、ふたば保育園とひまわり保育園の統廃合により、さじ保育園が開園し、ふたば保育園は用途廃止した。                                                                                                        |
| 低利用期間           | 平成 26 年 4 月 1 日から                                                                                                                                                              |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 五しの里さじ地域協議会に建物の一部を倉庫として貸している。また、年に数回園庭でイベントを実施している。<br>消防点検の経費として、年間約 4 万円を支払っている。<br>敷地の一部（加茂 1537 の 267 m <sup>2</sup> 、加茂 1554 の 399 m <sup>2</sup> ）が借地であり、市の基準の借地料を払っている。 |
| 今後の見通し          | 公共施設マネジメント民間提案制度により活用を募集中。                                                                                                                                                     |



(注) ふたば保育園の現在の状況

(1) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該建物の一部は、五しの里さじ地域協議会が倉庫として使用しているが、建物の貸付契約が締結されていないため、早急に建物の貸付契約を締結する必要がある。また、年に数回、園庭でイベントを開催するとのことであるが、その開催ごとに使用許可等の文書を残す必要がある。

(2) 今後の利活用について【意見】

当該土地及び建物の有効な利活用や売却について、公共施設マネジメント民間提案制度により意見を募集中であるが、さらに広く積極的に情報提供することにより、市民及び民間事業者から新たに利活用策を募集することが望ましい。

No. 28 公共用地64 (R482歩道事業) (佐治町古市の土地)

|                 |                                             |
|-----------------|---------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                               |
| 所在地             | 鳥取市佐治町古市 27-1                               |
| 分類              | 普通財産                                        |
| 面積              | 土地：2,221.00 m <sup>2</sup>                  |
| 取得年月            | 土地：平成 13 年 9 月                              |
| 取得金額            | 土地：5,865,661 円                              |
| 未利用に至った経緯       | 平成 29 年 5 月 1 日よりダイヘン産業株式会社へ貸付中であり、未利用ではない。 |
| 未利用期間           | なし                                          |
| 現況<br>(現在の管理状況) | ダイヘン産業株式会社へ工場緑地として、年額 250,197 円で貸している。      |
| 今後の見通し          | 現状どおり                                       |



(注) 佐治町古市の土地の現在の状況

(1) 土地の現状把握について【意見】

当該土地は、当初未利用不動産として報告を受けたが、実際は、ダイヘン産業株式会社へ緑地として貸付されており、未利用ではない。市は土地の現状を正しく把握して、適正な管理を行う必要がある。

No. 29 公共用地 64 (R482 歩道事業) (佐治町大井の土地)

|                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                           |
| 所在地             | 鳥取市佐治町大井①655-1、②655-2、③655-3                                            |
| 分類              | 普通財産                                                                    |
| 面積              | 土地：①438.00 m <sup>2</sup> ②250.00 m <sup>2</sup> ③450.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月            | 土地：平成13年12月                                                             |
| 取得金額            | 土地：①1,156,758円②660,250円③1,188,450円                                      |
| 未利用に至った経緯       | 上大井公民館が南岸線の拡幅に伴い移転の際、当初移転候補地として購入。最終的に移転の必要がなく、当初より未利用。                 |
| 未利用期間           | 約17年                                                                    |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 原野。道路から1～2m程度低い場所に所在する。                                                 |
| 今後の見通し          | 当面現状通り(売却および活用困難)                                                       |



(注) 公共用地 64 (R482 歩道事業) (佐治町大井の土地) の現在の状況

(1) 今後の利活用策の募集について【意見】

当該土地は、一種農地で転用不可となっており、利用する業種に制限があるとのことだが、当該土地の今後の利活用について、積極的に情報提供することにより、地域住民及び民間事業者から広く利活用策を募集することが望ましい。

No. 30 公共用地 24・25・28・30

|                 |                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                          |
| 所在地             | 鳥取市佐治町古市 21-15                                                         |
| 分類              | 普通財産                                                                   |
| 面積              | 土地：247.00 m <sup>2</sup>                                               |
| 取得年月            | 土地：昭和 61 年 12 月                                                        |
| 取得金額            | 土地：652,327 円                                                           |
| 未利用に至った経緯       | 佐治村が誘致した企業の元職員休憩施設。その後分筆し、家屋部分は土地とあわせて個人へ売却。現在は、土地のみが市有地であり、未利用になっている。 |
| 未利用期間           | 30 年程度                                                                 |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 更地                                                                     |
| 今後の見通し          | 売却方法の検討                                                                |



(注) 道路の向こう側が未利用地



(注) 建物の手前部分が未利用地

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地は、国道沿いにあり、間口も広く使い勝手が良いと思われる。売却に向けて、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 3 1 公共用地（旧刈地橋） 8 ～ 1 3

|                 |                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                                                                        |
| 所在地             | 鳥取市佐治町刈地①5-9、②5-14、③5-10、④1-1、⑤3-1                                                                                   |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                 |
| 面積              | 土地：①672.00 m <sup>2</sup> ②81.00 m <sup>2</sup> ③208.00 m <sup>2</sup> ④108.00 m <sup>2</sup> ⑤178.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月            | ①②平成5年3月、③④⑤平成12年7月                                                                                                  |
| 取得金額            | 土地：①1,774,752円、②213,921円、③549,328円、④285,228円、⑤470,098円                                                               |
| 未利用に至った経緯       | 公共事業代替用地として購入。                                                                                                       |
| 未利用期間           | 18年程度                                                                                                                |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 市の公共事業の残土置き場となっている。                                                                                                  |
| 今後の見通し          | 現状通り                                                                                                                 |



（注）公共用地（旧刈地橋） 8 ～ 1 3 の現在の状況

(1) 貸付契約について【指摘事項】

当該土地の一部が市の発注工事の残土置き場となっていた。残土を置いている業者と貸付契約が締結されていないため、早急に貸付契約を締結する必要がある。

### No. 3 2 公共用地 1 4

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                |
| 所在地             | 鳥取市佐治町加茂 2639-3                              |
| 分類              | 普通財産                                         |
| 面積              | 土地：327.30 m <sup>2</sup>                     |
| 取得年月            | 土地：平成 16 年 10 月                              |
| 取得金額            | 土地：864,399 円                                 |
| 未利用に至った経緯       | 取得・未利用に至った経緯は分からない。                          |
| 未利用期間           | 不明                                           |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 登記名義人が個人のままになっている。<br>また、土地に特定の住民の資材が置かれている。 |
| 今後の見通し          | 不明確                                          |



(注) 公共用地 1 4 の現在の状況

(1) 所有権移転登記について【指摘事項】

当該土地は市への名義変更が行われておらず、個人名義のままとなっている。市は、所有権移転登記を直ちに行う必要がある。

(2) 土地の無断使用について【指摘事項】

当該土地について、事前には何ら説明を受けなかったが、佐治町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の結果、当該土地には特定の住民

の資材が無断で置かれていることが確認された。国道沿いのよく見える場所であるにもかかわらず、佐治町総合支所地域振興課は資材の存在を把握しておらず、現地確認の際に初めて気が付いたようである。市は、市有不動産を特定の者のみが利益を享受することがないように、普段から市の土地に関し、現状を把握し、適正な管理を行う必要がある。なお、早急に資材を撤去させるべきである。

(3) 積極的な売却に向けて【意見】

当該資材を早急に撤去し、今後の見通しは不明確であるが、所管課及び電話番号等を掲載した売土地看板の設置等により、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 33 公共用地39（日ノ丸バス置場上手）

|                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                        |
| 所在地             | 鳥取市佐治町加茂 1294-3                                                      |
| 分類              | 普通財産                                                                 |
| 面積              | 土地：305.00 m <sup>2</sup>                                             |
| 取得年月            | 土地：昭和 51 年 11 月                                                      |
| 取得金額            | 土地：239,730 円                                                         |
| 未利用に至った経緯       | 現在はバスの廻し場として利用しており、未利用ではない。                                          |
| 未利用期間           | なし                                                                   |
| 現況<br>（現在の管理状況） | バスの廻し場として利用。<br>建物が設置してある。株式会社さじ式拾壹が指定管理をしている自然環境活用センターの倉庫として利用している。 |
| 今後の見通し          | 現状通り                                                                 |



（注）奥が日ノ丸バス置場上手



（注）自然環境活用センターの倉庫

(1) 土地・建物の現状把握について【指摘事項】

佐治町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の際に、当該土地に所在する建物は、土地を含め隣接している住民の倉庫だと説明を受けた。しかし、その後、倉庫の土地・建物も市の不動産であり、建物は株式会社さじ式拾壹に倉庫として貸付していることが分かった。市は、普段から市の不動産に関し、現状を把握し、適正な管理を行う必要がある。

(2) 貸付契約の締結について【指摘事項】

当該土地は、隣接する日ノ丸自動車株式会社のバス置場の廻し場として利用されているが、使用に関する貸付契約が締結されていないため、早急に貸付契約を締結する必要がある。また、当該土地に所在する建物についても、貸付契約が締結されていないため、早急に建物の貸付契約を締結する必要がある。

### No. 3 4 ふれあいと創造の丘用地

|                 |                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 都市整備部都市環境課                                                                                                                                                                                           |
| 所在地             | 鳥取市気高町浜村 180-1 ほか                                                                                                                                                                                    |
| 分類              | 行政財産                                                                                                                                                                                                 |
| 面積              | 土地：163,587.54 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |
| 取得年月            | 土地：平成8年5月から平成16年10月                                                                                                                                                                                  |
| 取得金額            | 土地：142,364,407 円                                                                                                                                                                                     |
| 補償額             | 86,980,310 円                                                                                                                                                                                         |
| 未利用に至った経緯       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥取市合併前の旧気高町時代に、「ふれあいと創造の丘」構想を実現するための土地として購入。</li> <li>・合併時、新市まちづくり計画において、整備構想を策定するよう計画されていた。</li> <li>・平成18年12月、庁内検討の結果、構想を白紙とし里山として現状維持することとなった。</li> </ul> |
| 未利用期間           | 約24年                                                                                                                                                                                                 |
| 現況<br>(現在の管理状況) | 山林、原野                                                                                                                                                                                                |
| 今後の見通し          | 社会情勢の変化などを踏まえながら、新たな利活用を検討していく。                                                                                                                                                                      |

「ふれあいと創造の丘」整備構想の事業概要は、気高中学校南側一帯の山林約25haに、文化ホール、体育館、屋内競技場、多目的グラウンドなどを配置し、スポーツ・カルチャー・レジャー施設として、スポーツと文化の振興を図る目的の計画であり、平成6年6月に基本的な整備構想が策定された。事業の予算規模は、以下の通りであった

|               |                         |        |
|---------------|-------------------------|--------|
| 基本構想、基本計画設計費等 | 98,251,110 円            | 〈執行済み〉 |
| 用地購入費         | 229,344,717 円           | 〈執行済み〉 |
| 造成工事費         | 6,689,733,000 円         |        |
| 箱物整備費         | 8,500,000,000 円         |        |
| 合 計           | <u>15,517,328,827 円</u> |        |

「ふれあいと創造の丘」整備構想に基づき、大部分の事業用地の取得は行われたが、旧気高町議会での経過や、気高町地域審議会での地元の意見などの状況の把握、市役所内の庁内検討会の協議の結果、整備構想は白紙となった。買収した用地については、当面は現状を維持し開発は行わないこととなった。



(注) 奥の山が未利用地



(注) ふれあいと創造の丘用地の現在の状況

(1) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、行政財産として区分されているが、取得してから行政目的として使用されておらず、今後も行政目的で使用する予定もない。そのため、当該土地は普通財産として区分すべきである。

(2) 今後の利活用策の募集について【意見】

当該土地については、取得してから未利用の状況にあり、163,587.54㎡にもものぼる広大な土地が20年以上の長期間にわたり、利活用されていない状況にある。里山として維持管理することとされ、現状では利活用が困難な状況にあるが、多額の資金を投入して購入した広大な土地であり、何らかの利活用を検討する必要がある。積極的に情報提供することにより、各方面や地域住民からの当該土地の利活用策を募集することが望ましい。

### No. 3 5 旧矢口団地（宅地）

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                                                    |
| 所在地             | 鳥取市気高町下坂本 1019-82、1019-84、1019-85<br>鳥取市気高町宝木 1562-155           |
| 分類              | 普通財産                                                             |
| 面積              | 土地：2,848.18 m <sup>2</sup>                                       |
| 取得年月            | 土地：昭和 35 年 11 月から昭和 45 年 5 月                                     |
| 取得金額            | 土地：22,751,261 円（みなし取得金額）                                         |
| 未利用に至った経緯       | 平成 14 年に矢口団地が新築移転され、旧矢口団地は解体され、未利用となった。平成 25 年に一般競争入札を行ったが、応札なし。 |
| 未利用期間           | 約 16 年                                                           |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 草地                                                               |
| 今後の見通し          | 売却に向け、鳥取市土地開発公社と協議中。                                             |



（注）旧矢口団地（宅地）の現在の状況（草地部分が未利用地）

#### (1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地については、平成 14 年に建物が解体され、更地となっているが約 16 年間にわたり、未利用となっている。売却に向けて、鳥取市土地開発公社と協議中とのことであるが、現在未利用の状態であることを所管課及び連絡先等を掲載した看板等により明らかにし、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 3 6 土地台帳になし・非課税マスタにあり（気高町宝木の土地）

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 所管課                 | 総務部総務調整局財産経営課                                                          |
| 所在地                 | 鳥取市気高町宝木①1570、②1569-2、③1569-146                                        |
| 分類                  | 普通財産                                                                   |
| 面積                  | 土地：①92.00 m <sup>2</sup> 、②82.00 m <sup>2</sup> 、③12.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月                | 土地：①②昭和 62 年 3 月、③平成 9 年 5 月                                           |
| 取得金額                | 土地：①414,920 円（みなし取得金額）、②369,820 円（みなし取得金額）、③1 円（みなし取得金額）               |
| 未利用に至った経緯           | ①②が鳥取市気高町名義になった経過は不明。<br>③は元青線。                                        |
| 未利用期間               | 約 20 年                                                                 |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 原野                                                                     |
| 今後の見通し              | 利活用等が困難（河川堤防を通らなければ、現地に行けない）なため、現状どおり。                                 |



（注）黄色の線で囲んでいる部分が未利用地

(1) 積極的な売却に向けて【意見】

当該土地については、河川堤防を通らなければ現地に行くことができず、行政目的で使用することは困難と考えられるが、隣接土地の所有者などに売却できる可能性はある。「鳥取市市有地売却事務処理要綱」に基づき、隣接する土地の所有者へ随意契約により売却するなどの努力を行うべきと考える。

### No. 37 ペンション緑地

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| 所管課                 | ①鹿野町総合支所地域振興課<br>②総務部総務調整局財産経営課                        |
| 所在地                 | ①鳥取市鹿野町今市 22、23-1、24-9、25<br>②鳥取市鹿野町今市 2-11、10-24      |
| 分類                  | 普通財産                                                   |
| 面積                  | ①土地：548.07 m <sup>2</sup><br>②土地：108.46 m <sup>2</sup> |
| 取得年月                | 土地：昭和 59 年 12 月                                        |
| 取得金額                | ①土地：4,333,041 円（みなし取得金額）<br>②土地：460,195 円（みなし取得金額）     |
| 未利用に至った経緯           | 緑地として利用しており、未利用ではない。                                   |
| 未利用期間               | なし                                                     |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 緑地として利用中                                               |
| 今後の見通し              | 現状通り                                                   |



（注）ペンション緑地の現在の状況（フェンスの向こう側の土地）

#### (1) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、普通財産として区分されているが、緑地として管理されており、行政目的で使用されている。そのため、当該土地は行政財産として区分すべきである。

(2) 緑地の管理について【指摘事項】

鹿野町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の結果、当該土地の一部に売土地看板が放置されていた（下記写真）。売土地看板が放置されていた経緯を所管課に調査してもらったところ、平成26年頃に一度売り出し、後から公共空地であることが判明し、売却を取りやめたことがあり、その時に使用していた売土地看板が放置されたままになっていたとのことである。公共空地であることが判明し、売却を取りやめた時点で、売土地看板を撤去する必要があると考える。

また、売土地看板が放置されていた土地の辺りには、車両が置かれていたような形跡が現地確認の際に見られたため、緑地として管理し、車両が無断で駐車できないようにする必要がある。



(注) 放置されていた売土地看板



(注) 草地部分が対象地

### No. 38 青谷保育所跡地（防災広場）

|                 |                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 青谷町総合支所地域振興課                                                               |
| 所在地             | 鳥取市青谷町青谷 3277 ほか                                                           |
| 分類              | 普通財産                                                                       |
| 面積              | 土地：2,411.75 m <sup>2</sup>                                                 |
| 取得年月            | 土地：大正9年12月から昭和54年11月                                                       |
| 取得金額            | 土地：15,936,843円（みなし取得金額）                                                    |
| 低利用に至った経緯       | 昭和37年に青谷保育所が建設され、平成12年に、老朽化によりすくすく保育園として新築移転されたのに伴い、青谷保育所跡地を防災広場として利用している。 |
| 低利用期間           | 約18年                                                                       |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 指定緊急避難場所「前町防災広場」として利用している。<br>年数回、除草作業を行っている。                              |
| 今後の見通し          | 引き続き防災広場として利用予定。                                                           |



（注）青谷保育所跡地（防災広場）の現在の状況

#### (1) 民間車両による無断使用について【指摘事項】

青谷町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の結果、当該土地の一部に民間車両が1台駐車されていた（下記写真）。現地は、指定緊急避難場所として指定されており、非常時に避難場所となる防災広場である。駐車禁止の看板が設置されているが、民間車両の駐車が容易に行うことができる状況となっている。看板を設置する以外に、定期的に現地確認を行うなどして、無許可による駐車が行われないよう、再発防止に努められたい。



(注) 駐車車両の状況

(2) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、普通財産として区分されているが、指定緊急避難場所「前町防災広場」として利用されていることから、行政目的として使用されている。そのため、当該土地は行政財産として区分すべきである。

No. 39 土地台帳になし・非課税マスタにあり（青谷町奥崎の土地）

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課                        |
| 所在地             | 鳥取市青谷町奥崎 299-2 ほか                    |
| 分類              | 普通財産                                 |
| 面積              | 土地：1,274.96 m <sup>2</sup>           |
| 取得年月            | 土地：昭和 55 年 9 月から平成 3 年 2 月           |
| 取得金額            | 土地：8,026,541 円（みなし取得金額）              |
| 未利用に至った経緯       | 未利用ではない。                             |
| 未利用期間           | なし                                   |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 通路、日置谷地区公民館と一体、道路法面、水路沿い植栽として利用している。 |
| 今後の見通し          | 現状通り                                 |



（注）青谷町奥崎の土地の現在の状況

(1) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、普通財産として区分されているが、日置谷地区公民館の周辺の土地であり、日置谷地区公民館と一体利用されており、行政目的で使用されている。そのため、当該土地は行政財産として区分すべきである。

No. 40 土地台帳になし・非課税マスタにあり（青谷町北河原の土地）

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| 所管課                 | 総務部総務調整局財産経営課                       |
| 所在地                 | 鳥取市青谷町北河原 80-1                      |
| 分類                  | 普通財産                                |
| 面積                  | 土地：454.00 m <sup>2</sup>            |
| 取得年月                | 土地：平成3年3月                           |
| 取得金額                | 土地：1,997,600円                       |
| 未利用に至った経緯           | 未利用ではない。                            |
| 未利用期間               | なし                                  |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 砂防事業に伴い造成した避難場所であり、自主避難場所として利用している。 |
| 今後の見通し              | 現状通り                                |

(1) 民間車両による無断使用について【指摘事項】

青谷町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の結果、当該土地の一部に民間車両が複数台駐車されていた（下記写真）。現地は、フェンス等がなく、また、市有地である旨の表示がないことなどから、民間車両の駐車が容易に行うことができる状況となっている。看板などにより市有地である旨の表示を行い、併せて定期的に現地確認を行うなどして、再発防止に努められたい。



（注）青谷町北河原の土地の現在の状況（土の部分が対象地）

No. 4 1 土地台帳になし・非課税マスタにあり（青谷町青谷の土地）

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 所管課             | 総務部総務調整局財産経営課            |
| 所在地             | 鳥取市青谷町青谷 2816-63         |
| 分類              | 普通財産                     |
| 面積              | 土地：961.00 m <sup>2</sup> |
| 取得年月            | 土地：昭和 59 年 7 月           |
| 取得金額            | 土地：3,408,667 円（みなし取得金額）  |
| 未利用に至った経緯       | 当初より公園として利用しており、未利用ではない。 |
| 未利用期間           | なし                       |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 緑町が管理し、集落内の公園として利用している。  |
| 今後の見通し          | 現状通り                     |



（注）青谷町青谷の土地の現在の状況

(1) 財産分類の適正性について【指摘事項】

当該土地については、現状、普通財産として区分されているが、公園として利用されており、行政目的で使用されている。そのため、当該土地は行政財産として区分すべきである。

(2) 公園管理に関する契約について【意見】

当該土地については、公園として利用されており、地元自治会が維持管理を行っているが、維持管理に関する委託契約や協定は締結されていない。地元自治会と公園の維持管理に関する管理協定を締結することが望まれる。

No. 4 2 旧勝部公民館（勝部多目的センター）、紙屋駐在所用地

|                     |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課                 | ①企画推進部地域振興局協働推進課<br>②青谷町総合支所地域振興課                                                                                                                                               |
| 所在地                 | ①鳥取市青谷町紙屋 192-8、192-10、194-1、194-7、194-8、192-9、192-3<br>②鳥取市青谷町紙屋 194-10、188-8、194-9                                                                                            |
| 分類                  | 普通財産                                                                                                                                                                            |
| 面積                  | 土地：625.17 m <sup>2</sup><br>建物：291.96 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
| 取得年月                | 土地：昭和 61 年 9 月                                                                                                                                                                  |
| 取得金額                | 土地：4,131,119 円（みなし取得金額）<br>建物：23,258,200 円（みなし取得金額）                                                                                                                             |
| 低利用に至った経緯           | 旧勝部小学校が平成 19 年 3 月の統廃合により廃校となった。廃校となった校舎の利活用検討を行う中で、勝部公民館の使い勝手の悪さが持ち上がり、これを機に旧勝部小学校校舎 1 階を改修し、勝部公民館として利用することとなった。これに伴い、平成 24 年 4 月から旧勝部公民館は利用されなくなり、現在は、旧公民館の建物の一部を倉庫として賃貸している。 |
| 低利用期間               | 約 6 年                                                                                                                                                                           |
| 現況<br>（現在の管理<br>状況） | 旧公民館の建物の一部を倉庫として賃貸している。                                                                                                                                                         |
| 今後の見通し              | 土地の購入希望があるが、更地での購入を希望している。土地の売却価格よりも、旧公民館の解体費の方が高く、旧公民館解体に係る予算措置が必要という問題点がある。                                                                                                   |



(注) 旧勝部公民館の現在の状況

(1) 民間車両による無断使用について【指摘事項】

青谷町総合支所地域振興課の職員同行による現地確認の結果、当該土地の一部に民間車両が2台駐車されていた(下記写真)。現地は、フェンス等がなく、また、市有地である旨の表示がないことなどから、民間車両の駐車が容易に行うことができる状況となっている。看板などにより市有地である旨の表示を行い、併せて定期的に現地確認を行うなどして、再発防止に努められたい。



(注) 駐車車両の状況

(2) 建物の滅失登記について【指摘事項】

当該土地及び建物の登記事項証明書を確認したところ、現在更地となっている土地に所有者が「保証責任勝部信用購買販売利用組合」の建物2棟が登

記されている。上記建物は解体され、現在では存在しないことから、建物の滅失登記を行う必要がある。

(3) 今後の土地・建物の対応について【意見】

当該土地については、土地の購入希望があるが、購入希望者は更地での購入を希望している。そして、土地の売却予定価格よりも、旧公民館の解体費の方が高く、市の予算確保の関係から、旧公民館の解体が行われないうまとなっている。

旧公民館は耐震性が確保されておらず、行政目的で利用する予定もないことから、早急に解体し、売却することを検討することが望ましい。

### No. 4 3 勝部保育所跡地

|                 |                                                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 青谷町総合支所地域振興課                                                                                                                                             |
| 所在地             | 鳥取市青谷町紙屋 101-7、101-8、101-9、101-10、95-12、95-13                                                                                                            |
| 分類              | 普通財産                                                                                                                                                     |
| 面積              | 土地：662.36 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |
| 取得年月            | 土地：昭和 49 年 6 月から昭和 49 年 11 月                                                                                                                             |
| 取得金額            | 土地：2,308,174 円（みなし取得金額）                                                                                                                                  |
| 未利用に至った経緯       | 昭和 50 年に開設された勝部保育所が、平成 16 年にすくすく保育園に統合され、勝部保育所は閉鎖され、取り壊された。<br>平成 24 年度に「鳥取市が所有する未利用地のお知らせ」で買い取りや利用希望について広報したが、買い取り希望はなかった。平成 24 年以降、資材置場等としての利用が 8 件ある。 |
| 未利用期間           | 約 14 年                                                                                                                                                   |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 特に管理は行っていない。<br>（近隣の住民が一部除草を行っている。）                                                                                                                      |
| 今後の見通し          | 売却予定                                                                                                                                                     |



（注）勝部保育所跡地の現在の状況

#### (1) 積極的な売却に向けて【指摘事項】

当該土地については、現地確認を実施した際に、売土地看板が設置してあり、売却予定の土地であることはわかるが、看板に連絡先等の記載がない。

そのため、土地の購入希望者があっても連絡先がわからない状況となっている。売土地看板には所管課及び電話番号を掲載し、地域住民及び民間事業者に対して広く情報提供を行い、積極的な売却に向けて取り組む必要がある。

No. 4 4 馬場地区野菜栽培施設（作業管理棟）

|                 |                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所管課             | 農林水産部農業振興課                                                                                                                       |
| 所在地             | 鳥取市馬場 134 番地 1                                                                                                                   |
| 分類              | 建物：行政財産                                                                                                                          |
| 面積              | 建物：218.90 m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| 取得年月            | 建物：平成 7 年 6 月                                                                                                                    |
| 取得金額            | 建物：27,390,256 円                                                                                                                  |
| 低利用に至った経緯       | 作業管理棟建設当初は、鳥取市との管理委託契約に基づき、地元の生産組合が作業管理棟の管理運営を行っていた。その後、生産組合は事実上の解散状態となり、平成 14 年度以降、管理委託契約が更新されないまま、地元の一個人が物置として利用する状態で今日に至っている。 |
| 低利用期間           | 約 17 年                                                                                                                           |
| 現況<br>（現在の管理状況） | 一個人が物置として利用しており、作業管理棟として利用することは不可能な状態となっている。                                                                                     |
| 今後の見通し          | 物置として利用していた個人は亡くなられ、平成 29 年度から何度も個人の遺族に管理作業棟内の物品の処理を依頼しているが、一向に応じてもらえない状況が続いている。                                                 |





(注) 管理作業棟の現在の状況

(1) 建物の不法占有について【指摘事項】

当該建物は、一個人が長期間にわたり物置として利用しており、管理作業棟という本来の目的で使用されていない。利用者は亡くなっているが、市有不動産を特定の者のみが利益を享受することがないよう、利用者の遺族に管理作業棟内の物品を早急に撤去するように依頼し、1日も早く本来の目的で使用できるように対応する必要がある。

## 第2 総括的事項

次に、第1 個別案件のNo. 1 からNo. 4 4 について聴き取り及び現地確認した結果、共通する意見を記述する。

### 1 行政財産と普通財産の区分について【意見】

未利用不動産等の利活用を促すことを目的として監査することになり、行政目的がなくなった財産として普通財産一覧表から主に対象案件を抽出したが、当初の個別調査票では未利用とのことだったが、監査が進むなかで行政財産として利用中の不動産が多く見られた。今後はその区分や所管課を適正に管理すべきである。

約5 万件あるといわれた行政財産は行政目的に利用中といわれ、監査対象としてとらえなかったが、未利用が含まれていたかもしれません。

なお、今後はこのようなケースが他にもないか、早急に調査し、「H 2 9 固定資産一覧表」（平成30 年3 月31 日現在）を作成中とのことであるが、作成にあたっては、より適正にその区分について取り組む必要がある。

### 2 現状の把握について【意見】

市職員の方と事前に個別調査票に基づいて聴き取りを行った際には、必ずといっていいほど、“地域の住民の要望もあって”という言い方をされ、なるほどと感心していたが、現地確認の際、私たちが受けた印象は、次のように大変な驚きであった。

市職員同行による現地確認の際、私たちが事前に現地確認する日・時間もお知らせしていたにも関わらず、市職員の一部の方は事前確認もされていないようで、土地の所在地の不明、無断使用、不法占有、不明施設の存在等、現在の利用状況を初めて見た、知ったというようなケースが多くみられた。大変残念であった。

今後の利活用について検討するためにも、まず現状を正しく把握すべきである。

### 3 方針の徹底について【意見】

鳥取市未利用財産の利活用についての方針の徹底を図られたい。この方針は普通財産の利活用について、広く市民及び民間事業者に情報提供し、公共施設経営の推進を目的とするものであるが、この説明ではまずは各所管課の方で次の利用を検討し、売っていいものは財産経営課が担当するということがあった。ところが、現地確認の際、一部の担当者には真剣に未利用不動産等の貸与・売

却に積極的に取り組もうという意思は必ずしも感じられなかった。残念なことに大事な市民の財産を扱っているという認識が薄いように思えた。

今後は、さらに積極的に貸与・売却に向けて、広報を進める必要がある。

#### 4 文書を残す【意見】

「契約書等の文書はない、作成することになってない。」など、市職員の方には言われることが多いが積極的に何らかの文書を残し、適正に管理することが必要である。複数の人が目を通す内部牽制体制により、市内部の職員同士はもちろん、地域住民とも情報を共有し、たとえ市担当者の異動があってもコミュニケーションをとれるようにすべきである。

公共施設の貸与、残土置き場の使用等について、契約書がないことが多いが、民間では考えられない。たとえ短期間であっても契約書は必要と考える。

### 第3 指摘事項及び意見の件数

包括外部監査の指摘事項及び意見の件数は、次のとおりである。

| 項目名等        | 指摘事項 | 意見 |
|-------------|------|----|
| 未利用不動産の個別案件 | 30   | 21 |
| 低利用不動産の個別案件 | 7    | 7  |
| 総括的事項       | —    | 4  |
| 合計          | 37   | 32 |



## 第4章 おわりに

平成30年4月1日より中核市へ移行した鳥取市において、最初の包括外部監査人を縁あって、担当させて頂きました。この監査に関して、鳥取市監査委員事務局をはじめとする市職員の皆様には大変お忙しいなか、協力して頂き心から感謝申し上げます。

私は生まれも育ちも鳥取市であります。幼稚園から高校まで市内の学校でお世話になり、一時期学生時代は東京で過ごしましたが、一生涯の仕事をするなら、やはり故郷鳥取市だなと思い、Uターンをして、20代で小さな事務所を開業し、その後40年ほど税理士業務に携わってきました。その間納税者である市民の皆様から税務相談等を通じて、納税に関することはもちろん、税の使われ方に関しても、それぞれの思いを受け止めさせて頂いたつもりでございます。

したがって、この度の監査では、その経験を生かして、市民目線を意識し、民間のコスト意識や通常の経済取引等を参考にしながら、取り組みました。

また、私も補助者のお二人も住所はもちろん、事務所も鳥取市にあり、ふるさと鳥取市を愛し、誇りに思っている三人であります。このような三人がチームワークを大切にし、市職員の皆様の協力を得ながら、自分たちのふるさと鳥取市をもっともっと素晴らしい地域として発展するよう、また鳥取市民の皆様のために少しでもお役に立てるよう心から願って監査をさせて頂きました。

「すごい鳥取市」とPRし、全国的にも移住者人気の高い本市であります。さらに「中核市移行」に伴って、包括外部監査も導入されることとなり、また、鳥取県から鳥取市へ多くの事務権限が移譲・委託され、鳥取市の今後のまちづくりに注目している市民は多く、その発展をますます期待されるところであります。

そこで、この度の私たちの包括外部監査が少しでも鳥取市の発展に寄与できるならば、望外の喜びであります。本当にありがとうございました。

