

長野市監査委員告示第7号

地方自治法第199条第12項及び第252条の38第6項の規定に基づき、市長から措置を講じた旨の通知があったので、同項の規定によりその内容を公表します。

平成13年10月26日

長野市監査委員	戸	谷	修	一
同	佐	藤	隆	男
同	青	木		誠
同	轟		正	満

措置の通知書

平成 12 年度 包括外部監査（普通財産に関する事務の執行）分

指 摘 事 項 等	措 置 状 況
<p>2 . 財産管理の執行 (1) 不当使用の放置について(報告書 9 ページ) 下記物件は、遊休地であるとの市の認識に反し、実際には下記のとおり使用されていることが判明した。市は財産の管理者として一人の不当使用を排除すべく、適切な管理を実施する必要がある。</p> <p>12-011 三輪字武井 355.99 m² 一部が民間企業の駐車場として使用されている。</p> <p>12-021 三輪5丁目 322.00 m² 近隣商店等の来客用駐車場として使用されている。</p> <p>33-021 川中島町四ツ屋字中河原 604 m² 南側半分に自営業者の作業所が設置されている。</p>	<p>不当使用の放置については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を図った。</p> <p>以前に一帯を貸付していた経過から、現在も民間企業の駐車場となっており、2筆については昭和57年4月1日付で使用貸借契約を締結している。現在、無償貸付とする理由はないため、正式な賃貸借契約締結のため相手方と交渉中。年度中途での予算措置は困難との回答があったため、平成13年度までは無償貸付とし、平成14年度から有償貸付の予定。通路部分については、北側に隣接者も借用希望があるため、今後調整を経て貸付予定。</p> <p>道路の拡幅予定地として空けてあったものと思われるが、現在は計画もなく恒常的に附近の商店の駐車場として使用されたり、保育園の送迎時の駐車スペースになったりしている。隣接者4名に対し処理方法について協議したところ、払下げ希望をもつ者も出てきたため、交渉を継続中。民地との間にある水路を用途廃止した後、一括して払下げ又は賃貸借で処理予定。</p> <p>昭和38年に実施された県道小松原川中島停車場線の拡幅に伴い、当該自営業者の物置移転の必要が生じたため、当時の川中島町が町有地を代替地扱いで提供した経過が判明。当時の関係書類の確認はできなかった。また、貸付等の契約を取り交わした経過もないため、当時の経過を尊重して使用部分を分筆し、当面は使用貸借契約を締結することで相手方と合意。</p>

<p>(2) 市所有以外の財産の整理について (報告書 10 ページ) 下記物件は、公有財産台帳及び公有財産電子データベースに市の普通財産として登録されているが、現在の使用状況及び登記簿謄本によれば、事実上及び登記上は市の所有ではない。財務規則に従い、適正な所有権の把握及び管理を実施する必要がある。</p> <p>11-007 東和田字屋敷 173.00 m² 現在の使用状況 国道 406 号 登記簿上の所有者 建設省</p> <p>12-018 三輪字柳原 690.00 m² 現在の使用状況 国道 406 号 登記簿上の所有者 長野市</p> <p>30-019 篠ノ井塩崎字二反田 707.00 m² 現在の使用状況 堤防 登記簿上の所有者 建設省</p> <p>30-091 篠ノ井塩崎字松節河原 19.83 m² 現在の使用状況 鉄道敷 登記簿上の所有者 しなの鉄道株式会社</p> <p>30-092 篠ノ井塩崎字向堂前河原 122.00 m² 現在の使用状況 高速道敷 登記簿上の所有者 日本道路公団</p>	<p>市所有以外の財産の整理については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を図った。</p> <p>台帳の記載は東和田だが、正しくは西和田字屋敷。平成元年に「真正なる登記名義の回復」により長野県から建設省名義になっているもので、財産台帳への登録自体が誤り。財産台帳からの削除により対応。</p> <p>国道 406 号線を管理する長野建設事務所の台帳により、国道部分に含まれていることが判明。管理方法及び買取りの可能性について協議したところ、実体管理で長野市に影響が及ぶものではないが、管理主体との権原の一致が原則であるため、譲与による登記処理を予定。</p> <p>旧不燃物集積用地。平成元年 11 月 1 日付で長野県施工の小規模河川改修工事(聖川改修)のため 7 筆を売却したもの。台帳からの削除により対応。</p> <p>昭和 30 年に塩崎村が取得した土地を承継したもので、平成 5 年 7 月 30 日付で北陸新幹線事業用地として日本鉄道建設公団あて売却済。台帳からの削除で対応。</p> <p>旧塩崎村所有地を高速道関連用地として昭和 63 年 10 月 27 日付で日本道路公団に売却済。台帳からの削除で対応。</p>
--	---

<p>(3) 行政財産とすべき普通財産について(報告書11ページ) 下記物件は、既に公用又は公共用の供していると認められ、行政財産として位置付けられるべきものである。所管換及び用途変更の手続を行う必要がある。</p> <p>05-035 中御所5丁目 554.60 m² 用途：市道 本来の所管部署：建設部監理課</p> <p>05-063 中御所3丁目 339.42 m² 用途：市道(一部は遊休地) 本来の所管部署：建設部監理課</p> <p>10-009 若里1丁目 360.56 m² 用途：市道 本来の所管部署：建設部監理課</p> <p>12-009 三輪10丁目 121.91 m² 用途：水路・市道 本来の所管課：建設部監理課</p>	<p>行政財産とすべき普通財産については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を図った。</p> <p>市道丹波島小市線の整備の際に管財課が従前から所有していた普通財産をそのまま代替地として活用する形で処理したもので、道路については幅員が認定基準に満たないため、認定外道路として管財課で所管している(全幅4.25m(両側側溝 側溝部分0.5m幅)。認定外道路については、現在監理課で進めている国有財産の譲与申請に伴う特定作業の完了時期に合わせて平成17年度以降については、一括建設部監理課で所管することで調整中。南側部分は市道敷の法面となっているため、立会い後分筆して、監理課に所管換を予定。また、防火水槽の部分も分筆して消防局総務課へ所管換予定。(平成13年10月中旬実施予定)</p> <p>当該物件の内1筆については、昭和8年12月30日に長野市中御所土地区画整理組合が取得したものを昭和16年9月30日に長野市に寄附した経過が判明。公図の面積と登記簿面積とが著しく異なる理由や隣接公図との不接合の理由等更に調査を要するが、最終的には、市道部分の認定幅を監理課へ所管換、公園部分は県への譲与、石碑、鳥居等が置かれている部分は、当時地元区が受入れの主体となれなかったため、市が名義を貸して対応している実態上は地元管理の土地である経過を踏まえ、現在法人化されている当該区への譲与を予定。もう1筆の土地については、宅地への進入路になっているため、払下げ又は賃貸借という形で居住者と交渉中。このような過小財産の処分については、今後条例、規則等を制定し対応する予定。</p> <p>既に市道の車道及び歩道部分になっており、立会い後監理課へ所管換予定(平成13年10月中旬)。</p> <p>北側383-8は市道の歩道となっている部分であり、監理課へ所管換予定(平成13年10月中旬)。東側383-14は、ゴミ集積所(4.73 m²)、区の祭典用道具置場(12.83 m²)として使用されており、</p>
--	--

<p>(4) 貸付又は処分の余地のある財産について(報告書12ページ) 下記物件は、遊休地となっており、貸付又は処分を検討する余地があると判断された。物件の現状把握及び周辺調査を実施し、積極的な売却あるいは貸付を促進すべきである。</p> <p>貸付・処分の余地のある物件</p> <p>31-022 松代町豊栄字菖蒲沢 571.77 m²</p> <p>31-078 松代町柴字午改新田 589.00 m²</p> <p>31-082 松代町松代字城郭敷地 561.81 m²</p> <p>条件整理後、貸付・処分の余地のある物件</p> <p>01-074 西長野字日照田 383.29 m²</p> <p>05-063 中御所3丁目 339.42 m²</p>	<p>地元区との使用貸借契約及び賃貸借契約の締結により処理予定(平成13年10月中)。 南側の土地は、地元商店会で使用するプレハブの建物があるが、建設経過については調査中。水利組合との関係も想定されるが、調査結果を踏まえ買取り又は賃貸借による処理を検討している。</p> <p>貸付又は処分の余地のある財産については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を図った。</p> <p>県道長野真田線沿いの土地であるが、道路との段差が著しく(2~6m)、一帯が雑木林、竹林となっており、有効な利用は望めず早期処分は困難。</p> <p>農地解放により農林省から長野市が取得した土地。調整区域内に位置し、市街化区域からも離れ、家屋連たん地域でもないため、既存宅地制度の廃止に伴って、宅地としての処分は困難。現場は、道路面より0.7~1m程度低く、土盛りや整地等が必要。優先順位的に下位になるものと判断される。</p> <p>教育委員会文化課で、松代城花の丸御殿跡として保存を計画中の地域に含まれることが判明。周囲の境界立会いを実施した後文化課へ所管換。立会い申請手続き中。(平成13年10月中)</p> <p>旧児童センター建設予定地。道路面との段差が1.2m、敷地内も2段に区切られており、経費面から当課での区画割、造成等は実施せず現状により、平成13年度第2回一般競争入札による売却候補物件として準備中。(平成13年12月実施予定)</p> <p>前掲のとおり</p>
---	--

<p>11-016 高田字五分一沖 187.11 m²</p>	<p>書類調査及び地元区長、役員からの事情聴取により、昭和 35 年 4 月 1 日に個人から市へ寄附された土地であることが判明。寄附の趣旨は、地元区へ献納するというものだったが、当時区は財産を受ける主体となれなかったため、市名義で登記するに至ったもの。当該区は現在法人化されており、従来该区所有地（公民館用地）については、既に平成 5 年 5 月 31 日付けで譲与を受けている。本物件は、元々の区有地ではないが、寄附の趣旨から区へ譲与手続をすることが相当と判断されるもので、手続きについて区も了解。（平成 13 年 10 月中に契約予定）</p>
<p>11-029 高田五分一沖 55.00 m²</p>	<p>昭和 22 年 5 月 3 日付政令第 15 号（昭和二十年勅令第五百四十二号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基く町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する件）による処分が行われなかった土地。市への承継登記を実施し（平成 13 年 9 月実施済）、区とも協議の結果、隣接する廃水路敷（現在の地目は宅地）を一体利用が可能な部分で分筆し、併せて払下げすることで了解されている。（平成 13 年 10 月中に契約予定）</p>
<p>13-009 吉田 5 丁目 36.00 m²</p>	<p>個人の住宅敷地の隅に位置し、以前から村で農業用で使用してきた経過が判明。現在は、精米所として利用されており、実質管理を農家組合で行っている。今後も継続して利用の要望があるため、賃貸借契約の締結に向けて交渉中。</p>
<p>20-002 富竹字中屋敷 975.00 m²</p>	<p>一級河川「浅川」の堤防となっており、管理は長野建設事務所。道路の場合と同様に実体管理で長野市に影響が及ぶものではないが、管理主体と権原の一致が原則であるため、譲与による登記処理を予定。</p>
<p>29-020 上ヶ屋字麓原 4,377.00 m²</p>	<p>別荘地の一角に位置し、農地解放漏れ開墾地として昭和 43 年に農政課から所管換されたもの。過去に耕作者から取得要望が寄せられたことがあるが（昭和 43, 平成 3）対応状況は不明。現況は原野・山林となっており、状況については再調査中。</p>

<p>30-008 篠ノ井塩崎字東谷 231.38 m²</p>	<p>旧水神社敷地。神社寺院仏堂合併跡地無代下附の件（明治 39 年 8 月 9 日勅令第 220 号）による明治 40 年 5 月 24 日付長野県訓令第 41 号により一神社に合併。神社廃止後、塩崎村が取得。当初住宅用地として、現在の所有者へ貸付（時点不明）。農地解放対象地は、当時の借受者へ売払われたが、本物件はその残余財産となったもの。農地解放対象地にある水利組合記念碑（当時村建立）の移設に関する調停に伴い（調停終結 H13.9.19）記念碑底地及び道路（寄附）部分を同氏との交換により処理することとなり、残りの部分についても、引続き払下げ交渉中。また、西側隣接者とは明治 42 年当時に塩崎村と土地の一部について無償貸付契約が交わされているが、払下げについても交渉を試みている。</p>
<p>30-058 篠ノ井岡田字冷田 225.00 m²</p>	<p>大正 8 年共和村岡田から共和村が寄附受納（溜池）。岡田川改修工事の残土処理のため埋立てをし、公民館の建設予定があったが、同公民館が別の土地に建設されたため計画消滅。2 方が道路に囲まれた三角地であり、道路が鋭角に交差しているため、道路分を分筆し監理課へ所管換（境界立会い平成 13 年 10 月中旬実施予定）。調整区域のため、残地は資材置き場等での借受要望があれば対応を検討。</p>
<p>30-071 篠ノ井有旅字日影林 552.12 m²</p>	<p>旧教員住宅敷地。都市計画区域外。隣接県道との段差があり、処分する場合には整地及び法面の処理が必要となる。（実質的に使用できる面積を多くするためには土留めの設置に相当の経費が必要。）整備コストと処分価格が見合わないものとなることが予想されるため、処分の方針は確立されるものの、優先順位では下位になるものと判断される。</p>
<p>30-091 篠ノ井塩崎字松節河原 561.98 m²</p>	<p>台帳に登録されている地番は、記載誤りで個人所有地であることが判明。実際の所有地は、地目 = 用悪水路、面積 = 128 m²、監理課の所管部分。</p>

<p>(5) 管理資料の整備</p> <p>公有財産台帳上の台帳価格の整備について(報告書13ページ)公有財産については、公有財産台帳を備え記録しなければならず、公有財産を取得した場合には購入・交換・収用・その他の場合について、価格を公有財産台帳に記載することが求められている。</p> <p>また、台帳価格は、3年ごとに3月31日の現況における評価に基づく評価額により改定することとされているが、ほとんど記載がない状況であり、改定も実施されていない状況であった。規則に従った価格の記載及び評価が必要である。</p> <p>普通財産貸付台帳の整備について(報告書13ページ)</p> <p>普通財産貸付台帳については整備されておらず、規則に従った台帳の記載と整備が必要である。</p> <p>添付書類の整備について(報告書13ページ)</p> <p>公有財産のうち土地については、付近図、公図の写し、境界確定書及び登記済書の写しを公有財産台帳に添付することになっているが、不十分であるため規則に従った台帳の整備が必要である。</p>	<p>公有財産台帳上の台帳価格の整備については、土地、建物、工作物の定義づけを行い、時価評価額等を記載した公有財産台帳(土地、建物、工作物)を新たに作成し(データベースによりOA化)平成13年2月から平成14年3月を目途に行政財産(全課)及び普通財産(管財課等)の公有財産書類調整業務を実施中。</p> <p>公有財産台帳に取得時の価格が記載されているものについては、公有財産書類調整業務の中で過去の原議等を調査中。台帳価格の改定については、土地は、公有財産台帳を改定し、固定資産税評価路線価格又は状況類似標準地価格を基に(単価)「固定資産評価基準」に準じた評価により改定を予定(平成14年3月)。現在、公有財産書類調整業務において、固定資産税価格(単価)を調査中。建物は、公有財産台帳を改定し、時価倍率法、推定再建築費評価法等、別紙1の価格評価(5種類)を採用し、公有財産書類調整業務において、台帳価格を改定中(平成14年3月)。</p> <p>普通財産貸付台帳については、作成済。(別紙2)</p> <p>添付書類については、公有財産書類調整業務により、行政財産(全課)及び普通財産(管財課等)について、平成14年3月を目途に整備中。</p>
--	---

<p>3. 貸付事務の執行</p>	
<p>(1) 契約の締結</p>	
<p>契約書の作成について（報告書15ページ） 下記物件は実質的に無償貸付の状態にあるが、賃貸借契約を締結していない。適切な賃貸借契約の締結と、長野市財務規則に基づいた貸付料収入が必要である。</p>	<p>契約書の作成については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を図った。</p>
<p>12-011 三輪字武井 355.99 m² 民間会社宿舍駐車場として使用。</p>	<p>前掲のとおり</p>
<p>25-024 若槻団地 364.46 m² 自治会の駐車場として使用。</p>	<p>自治会運営の駐車場となっており、現在、5箇所40区画を区で運営中。35年前の土地購入時の費用に含まれている土地という認識で管理してきた住民感情があるため、草刈り、砂利敷、舗装等それなりにコストを掛けて管理しており、有償化することには地元区長と協議を重ねてきた当初から抵抗感を抱かれ、2年前から検討してきたものの、具体的な貸付方法について結論が出るまでには至らなかった。 今後、小規模土地の管理を区に任せて運用するような状況も想定されるため（*）これらの貸付の基準を確立した上で（平成13年度中に策定）、区と再度協議を予定。</p>
<p>25-025 若槻団地 100.74 m² 自治会の駐車場として使用。</p>	
	<p>* 基準策定に際しては、他地区の類似ケースへの対応にも不公平とならないよう収益性があるか否か、管理にコストを掛けてきたか否か、区が法人化を前提とするか否か等の場合に分けた検討が必要。また、後の30-013で記載する物件（管理コストと人員体制を勘案し、地元の協力を得て実体管理を行う土地）への対応例とも関連してくるため、それぞれの場合の基準を明確化し、市区長会への依頼についても検討すべきものと考えられる。</p>
<p>29-005 上ヶ屋字麓原 12,175.00 m² 長野市水道局西山地区浄水施設</p>	<p>昭和47年4月市有林占用申請が公営企業管理者から農林部長あてに出され、その後林務課から管財課あて普通財産として所管換されたもの。公図と現況が合致せず、図面上に正確な範囲を示されたものが残っていないため、改めて調査し境界立会いを実施する必要がある。面積が確定できた段階で処理を検討。水道局料金課とは、本件と逆のケース（現況道路敷、管理は水道用地となってい</p>

<p>30-013 篠ノ井塩崎字一本木 911.76 m² 自治会のゲートボール場</p>	<p>るもの)もあるため、それらとの土地交換による処理を検討中。</p> <p>旧神社敷地。明治 41 年の神社合併による統合により更地化。以後普通財産として塩崎村から長野市へ引継。現況道路敷地の部分は、監理課へ所管換。隣接者の占用状態となっている 2 筆については、処分相手として他者の選定が困難であるため、占用者へ売払いを検討中。</p> <p>社寺の設置物がある部分は、移設に対しては地元の同意が得られないため、処分は困難。また占用物がある状況及び市の公園計画から、公園緑地課所管の公園にすることも困難。同地内には通常管理にも注意を要する長野市指定の保存樹木や祠、鳥居等地元に関係する施設があり、活用は公園等公共目的に限定される。地縁団体への譲渡を検討していきたいが、地元区は法人化されておらず、借受については要望があるため、当面はその他公共団体(区)が公園として公共用に供する財産として位置付け、無償貸付とする予定。(他の事例と整合を図るため調整中)</p> <p>* 処分困難地については、管理に要するコストと当課の人員体制等を勘案したとき、地元の協力を得て実施しなければ現実的な管理ができないケースがあり得るとの認識から、今後の財産管理の手法として実体管理を区に委ねる方法及びその基準の確立を進めている。(平成 13 年度中に策定)その上で、市区長会等へ依頼しながら実行に移していく予定で検討中。</p>
<p>30-088 篠ノ井会字漢奥 125.00 m² 墓地</p>	<p>一帯が墓地になっている部分の一角にあり、元々は更級郡栄村会の所有地で承継により市所有となっているもの。土地の経緯及び周囲の状況から墓地以外の利用は考えられず、地元区が地縁団体として法人化されていることから譲渡又は譲与の方向で検討中。</p>
<p>31-021 松代町豊栄字菖蒲沢 604.95 m² 農業協同組合支所</p>	<p>建物の登記が昭和 23 年の埴科郡豊栄村当時のものとなっており原因も財産分割によるものであることから、村と農協が一体で設置してきた建物の底地が承継で市所有となった経過が確認された。具体的な資料は残っておらず、相手方にも土地が市名義であることの認識はあるものの、有償による払下げや貸付に関しては地元の抵抗が強く、前向きな回答は得られていない。一方では、地元区の公民館建設用地としての確保も模索されており、本件土地の一部と相手方所有地との交</p>

<p>31-044 松代町東寺尾字屋敷 2,833.00 m² 墓地</p> <p>市有財産使用承諾書の使用について（報告書 16 ページ） 市有財産使用承諾書の利用は認められると考えられるが、財務規則が記載を要求している内容を網羅しておらず、承諾書の様式の改訂が求められる。</p> <p>（2）決裁権限について（報告書 16 ページ） 算定基準に基いた貸付料を収入する場合にはその金額により、財政部長あるいは管財課長が決裁権限者となるが、算定基準以外の貸付料を採用する場合には、長野市市有財産評価委員会の委員長でもある助役の決裁が必要であると考えられる。 （長野市事務専決規定第 4 条）決裁権限に基づく決裁が必要である。</p> <p>（3）解体費用の回収について（報告書 16 ページ） 下記物件上の建物は、契約書上、建物を解体し更地にて市に返還することが要求されるが、解体費用の負担能力がないことから、安全面を考慮し、市において撤去した。解体費用について、市は早期に覚書等を締結し回収を図る必要がある。</p>	<p>換の話も浮上してるため、それらと併せて解決に向け協議中。</p> <p>現況は隣接する寺の墓地となっており、他の用途での活用は困難。同寺は昭和 17 年に宗教団体制定に伴い、境内地については当時の大蔵省から譲与を受けているが、墓地については同法とは直接関係しないものの、東寺尾村から譲与を受ける手続等はせず、結果的に譲与が困難な現在のよう形態となってしまったことが推定される。 市が所有していても実際の管理はできないため、このような管理不適正財産の処分については、今後条例、規則等を制定し対応する予定。</p> <p>市有財産使用承諾書については、財務規則上定められている事項を記載できるよう様式を改め、既に運用中。（別紙 3）</p> <p>決裁権限については、すでに平成 13 年度の貸付料改定による決裁時の書類から、算定基準以外の貸付料を採用する場合に、助役の決裁を得るよう対応している。</p> <p>解体費用の回収については、平成 13 年 3 月 16 日付で相手方と協定を交わしている。回収の具体的な方法については、状況が類似している 2 市の状況をも勘案し、今後細部の詰めを行うこととなっている。</p>
---	---

<p>(4) 一般住宅敷地としての低廉貸付について(報告書 17 ページ) 市では、算定基準を設定し、これに基づいて算定した貸付料により貸し付けることを原則としている。下記の土地については、算定基準以下の金額での貸付を実施しており、適切な貸付料収入が必要である。</p>	<p>一般住宅敷地としての低廉貸付については、指摘があったそれぞれの物件について、以下のとおり経過及び現況を調査し、改善を検討中。</p>
<p>01 - 019 西長野字加茂裏 1,735.69 m² 9 戸 基準貸付料 = 3,654,365 円 現行貸付料 = 1,242,286 円 差 額 = 2,412,079 円</p>	<p>旧市営住宅であったものを、建物のみ払下げ、土地は貸付けるという形態で、昭和 34 年 8 月 1 日から継続してきたもの。途中で買受要望の調査等も実施した経過があるが、具体的な処分に至らず、今日まで通常の普通財産貸付と別基準を採用してきた弊害からますます格差が拡大することとなった。本件の解消を進めるため、平成 13 年度に入って 2 回地元との協議の機会を設け、今まで改善に向かえなかった諸事情を再度整理し、市側提案事項として、次の 3 点を地元を示した。</p> <p>(1) 払下げ可能な状態とするための条件整備の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接の寺所有地との交換契約済み部分の分筆登記 ・市道部分の分筆登記 ・各貸付地の分筆 <p>(2) 賃貸借契約内容の適正化 契約書の条項の遵守(第 14 条関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物を第三者に譲渡した場合、譲受者が払う貸付料には通常基準を適用。 ・建替えする場合、その後の貸付料には通常基準を適用。 <p>3 年毎の改定時には、他の貸付地での賃借料の増減にかかわらず 1 割引上げの実施。</p> <p>(3) 払下げ価格の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権割合を見込んだ価格を検討。 <p>これにより、払下げについて積極的に働きかけるとともに、払下げ要望に対応できるよう物理的条件を整えることとした。また、現行の契約形態が契約条項と異なる場合は、通常基準への是正を図り、貸付の継続を要求された場合には従前並の貸付を実行せざるを得ないが、貸付終了後は市に変換を希望する者も出てきており、今後も解消に向け地元との協議を継続させながら進める予定。</p>

<p>27 - 011 安茂里小市 2 丁目 1,183.52 m² 5 戸 基準貸付料 = 1,400,518 円 現行貸付料 = 411,023 円 差 額 = 989,495 円</p>	<p>元々は川を廃川した後の敷地の占用許可から始まったもの。(当時監理課にて対応 昭和 61 年まで) 昭和 62 年 4 月 1 日から普通財産の貸付での対応となったが、従前の占用料と貸付料との相違を別基準を採用することで是正した結果、現在の低廉貸付の状態となった。西長野の例と同様に、改善のためには今まで手続が前進できなかった諸事情を再度整理し、以下の 3 点を実施。</p> <p>(1) 払下げ可能な状態とするための条件整備の実施 市道の認定部分についての境界立会いを実施し、買受け要望がある者の土地が分筆できる状態を確保。</p> <p>(2) 賃貸借契約内容の適正化 契約書の条項の遵守 (第 14 条関係) ・建物を第三者に譲渡した場合、譲受者が払う貸付料には通常基準を適用。 ・建替えする場合、その後の貸付料には通常基準を適用。 3 年毎の改定時には、他の貸付地での賃借料の増減にかかわらず、従前の差を埋めていけるよう 1 割ずつのアップを実施。</p> <p>(3) 払下げ価格の検討 ・借地権割合を見込んだ価格を検討。</p> <p>払下げについては積極的に働きかけるとともに、払下げ要望に対応できるよう物理的条件を整え、また、契約内容と異なる使用の場合は、即座に通常基準への是正を図ることとして、継続貸付を要求する場合には従前並の貸付を実行せざるを得ないものの、貸付終了後は市に変換を希望する者もあり、今後も解消に向け関係者との協議を継続させながら進める予定。</p>
---	---