

西尾市行政改革第2次実行計画（第2号）

平成11年10月18日決定

土地借上料について

1 現状と課題

土地の価格は、経済成長とともに上昇を続け、バブル期には異常な高騰を続けた。この影響を受けて、公共事業用地の入手は困難となり、本来取得すべき用地であっても、借りるという習慣がいつのまにか定着した感がある。

土地借上料の一般会計に占める割合は、平成5年からおよそ0.5%から0.6%の間で推移し、平成11年度予算においては、23事業、48件で1億7,527万5千円が計上されている（別表1）。

土地借上料について、平成6年度と平成9年度にその基準を改正し、引き下げの対策を行ってきたところであるが、各課の努力に委ねるにとどまり、実質的な効果を挙げるには至っていないのが現状である。バブル崩壊後、財政的に極めて厳しい中で経常経費の固定化は財政の硬直化を招くこととなり、早急な解決が望まれる。

(1) 算定基準

土地借上料の算定基準は、行政財産の目的外使用料と同じ、「土地の評価額に100分の3を乗じて得た額」としている。

平成6年度に土地の評価額を「前年分の相続税課税標準価格」から「前年度の固定資産税評価額」に修正し、平成9年度にはこの基準を上限として限度額以下となるよう努めるよう付記し、借上料の節減を図っている。

しかしながら、実際には、この基準をもって借地料とする傾向にあり、場所によっては民間との格差が生じていても固定化してなかなか引き下げる努力が払われにくい状況となっている。

$$\text{当該土地の前年度固定資産税評価額} \times \frac{3}{100} = \text{借上料年額（円未満切捨て）}$$

ただし、この借上料は、限度額とし、なるべく、限度額以下となるよう努めること。また上回る場合は、計画的に基準以下となるよう努めること。

(2) 各市の状況

県内各市の状況は、算出基準に利用されている土地の評価額も相続税評価額、固定資産税課税標準額、固定資産税評価額、また当年度、前年度と様々であり、これに乗じている数値も2%から5%まで多様である。

県下各市の取り組み状況のヒアリングの中で注目したことは、瀬戸市の状況で、「借地は短期の一時利用のもののみ。必要な土地は購入するため、あまり借地はない。公共的用途のため多くが無償貸与されるため税を非課税にすることで済んでいる。」となっている。

2 今後の方針

(1) 借りるより、必要なものは取得する。

本市では、バブル期の地価の急激な高騰のため、公共事業用地は借りることも良しとする傾向にあった。本来、利用目的に応じて、一時利用の短期物件は借地とし、公共施設の施設用地等長期的な利用を目指すものについては、必要なものとして取得すべきものである。土地価格がバブル期以前の状態に戻った現在、本来の在り方に戻る必要がある。

(2) 面積は、必要最小限にとどめる。

借地における駐車場の占める割合は多い。公共交通機関が未整備の本市においては、施設に駐車場は必須である。これまで公共施設では、可能な限り大きな面積を確保するように努めてきたが、今後は、利用状況の精査に努め、必要最小限にとどめることが必要である。

同時に、「遊休地」との批判を招かないよう施設の利用率を上げることに努めることが重要である。

(3) 土地借上料は近隣市と同様の基準とし、民間ベースとも比較する。

土地の貸し借りを同一基準で行ってきたが、県下各市の状況等を調査してみても多種多様である。近隣市それぞれの算出基準による試算を行い、比較したところ、固定資産税課税標準額を基準とする市が西三河8市中5市と多数であり、固定資産税評価額を基準とする本市は、近隣市よりも高額となっている。

また、市の土地借上料が民間の契約額と比較し、高額であるという批判があり、類似の土地については民間を参考とすべきである。

そこで土地の借上料算定については、近隣市と同様の固定資産税課税標準額を使用し、乗ずる率についても近隣市平均とする。

また、市が用地を取得する際に、不動産鑑定士に地価鑑定を依頼するように、借地についても、市場価格を民間の専門家に意見を聞き、価格精査を行う必要がある。

- (4) 平成12年度実施、既存借地は段階的实施
新基準は、平成12年度から実施するものとする。ただし、既存の借地については、3年間で段階的に実施する。

土地借上料の基本方針

長期的に利用する土地は取得に努める。
借地面積は必要最小限のものとする。
借地する場合は、次の算式で求めた額を上限とする。

$$\text{当該土地の前年度固定資産税課税標準額} \times \frac{5}{100}$$

ただし、民間に類似の借地事例がある場合は、これと比較精査の上定める。

3 現況借地の取扱い

- (1) 現在の借地については、前記の方針に基づき今後の取扱いを別表2のとおりとする。

廃止すべきもの

取得すべきもの

借地が適当。ただし借地料、借地面積の見直しを行うべきもの
現状どおり

- (2) 文化会館について

文化会館関係用地で、土地の借上料総額の約5割を占めている。今回、文化会館については、特に大口として、次のように早期の対策を行うこととする。

建物及び施設用地は、借地を止め、取得する。

駐車場（南側、北側、北側奥）については、周辺公共施設との一体的利用等を検討すると同時に、周辺道路計画等との調整を図りながら、現状の利用状況により必要面積を算出して借上面積を少なくする。

借上料は、近隣、類似の民間借地価格と比較し、単価の見直しを行う。

立体化を図るなど土地の有効利用の工夫も検討する。

集客目的施設として利用率の向上に最大限努める。

別表1 土地借上料の現状

款項目	目の名称	担当課	用 途	借地面積 ㎡	土地所有者
2 . 1 . 1	一般管理費	総務課	職員第2駐車場(154台) 水道南側	2,328	個人
2 . 1 . 1	一般管理費	総務課	職員第3駐車場(48台) 水道東側	1,285	個人
2 . 1 . 1	一般管理費	総務課	職員第4駐車場 (62台)	1,359	個人
2 . 1 . 8	財産管理費	財政課	上永良駐在所用地	158	貝吹町内会
2 . 1 . 10	交通対策費	総務課	平坂駅自転車駐車場	180	名鉄株
2 . 1 . 10	交通対策費	総務課	寺津駅自転車駐車場	208	名鉄株
2 . 1 . 10	交通対策費	総務課	西尾駅南高架下自転車駐車場	461	名鉄株
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	(仮)八ッ面保育園建設用地及び公民館用地	377	東海財務局
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	巨海保育園送迎用駐車場及び園庭用地	1,882	八剣神社
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	八ッ面保育園送迎用駐車場及び園庭用地	1,660	個人
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	矢田保育園送迎用駐車場	1,047	個人
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	室場保育園送迎用駐車場	533	個人
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	福地南部保育園送迎用駐車場	461	個人
3 . 2 . 2	保育園費	児童課	寺津保育園送迎用駐車場(H11年度は9ヶ月分)	731	個人
3 . 2 . 3	知的障害児通園	白ばら学園	白ばら学園敷地	2,904	村社神明社
4 . 1 . 6	保健センター費	保健センター	本館北側入り口用地	498	個人
4 . 1 . 6	保健センター費	保健センター	来客用駐車場用地	529	個人
4 . 1 . 12	自然環境保全費	環境課	西尾いきものふれあいの里生態系保護施設用地	8,400	個人
4 . 2 . 2	塵芥処理費	環境課	貝吹地区一般廃棄物最終処分用地	23,188	個人
4 . 2 . 2	塵芥処理費	環境課	旧平原地区一般廃棄物最終処分場用地	502	個人
4 . 2 . 2	塵芥処理費	環境課	平原地区一般廃棄物最終処分場用地	23,148	個人
5 . 1 . 3	西尾勤労会館運営費	商工課	西尾勤労会館体育館用地	817	愛知県
6 . 1 . 3	農業振興費	農林水産課	市民農園用地(善明農園)	2,929	個人
7 . 1 . 1	商工業振興費	商工課	本町駐車場用地	4,124	個人
7 . 1 . 2	観光費	商工課	平原の滝周辺観光用地	17,811	白山神社
7 . 1 . 2	観光費	商工課	稲荷山茶園公園用地	643	個人、金石神社
7 . 1 . 2	観光費	商工課	平原の滝駐車場用地	868	個人
8 . 1 . 1	土木総務費	土木課	市道平坂7 7号線道路敷	463	個人
8 . 1 . 1	土木総務費	土木課	市道戸ヶ崎線道路法面	725	個人
8 . 5 . 2	街路事業費	土木課	都市計画道路道路用地	113	個人
8 . 5 . 3	公園費	都市計画課	八ッ面公園(進入道路一部、サイクリングロード一部)	4,804	個人、久麻久神社
8 . 5 . 3	公園費	都市計画課	古川右岸1号公園用地	4,347	個人
8 . 5 . 6	都市下水道費	下水道課	下水道用地	198	個人
8 . 6 . 2	住宅管理費	建築課	市営尾花住宅用地	1,894	個人
9 . 1 . 3	消防施設費	消防庶務課	北出張所敷地	376	米津神社
9 . 1 . 3	消防施設費	消防庶務課	楠村分団車庫敷地	46	阿弥陀院
9 . 1 . 3	消防施設費	消防庶務課	防火水槽敷地(西尾市全域:69カ所)	2,032	個人、農協、神社、宗教法人
9 . 1 . 3	消防施設費	消防庶務課	西分署駐車場	194	個人
10 . 2 . 1	(小)学校管理費	教育庶務課	矢田小(学校敷地一部、駐車場進入路)	4,828	個人
10 . 2 . 1	(小)学校管理費	教育庶務課	福北小(学校敷地一部)	760	個人
10 . 3 . 1	(中)学校管理費	教育庶務課	福地中(学校敷地一部)	333	個人
10 . 5 . 1	社会教育総務費	社会教育課	平原ゲンジボタルの里用地	12,883	個人、最厳寺
10 . 5 . 1	社会教育総務費	社会教育課	平原ゲンジボタルの里駐車場等用地	1,889	個人
10 . 5 . 11	文化会館費	文化振興課	文化会館用地	17,754	個人
10 . 5 . 11	文化会館費	文化振興課	文化会館北側駐車場	5,671	個人
10 . 5 . 11	文化会館費	文化振興課	文化会館北側奥駐車場	1,511	個人
10 . 5 . 11	文化会館費	文化振興課	文化会館南側駐車場	11,454	個人
10 . 6 . 2	体育施設費	社会体育課	市民運動広場	31,446	個人
合 計	23事業	18課	48件	202,751	

別表2 今後の方針

1 廃止すべきもの

款項目	目の名称	担当課	用 途	借地面積 ㎡	備 考
2 1 8	財産管理費	財政課	上永良駐在所用地	158	移転予定、県の施設は県で対応
3 2 2	保育園費	児童課	八ッ面保育園送迎用駐車場及び園庭用地	1,660	H12年度廃止予定
4 2 2	塵芥処理費	環境課	旧平原地区一般廃棄物最終処分場用地	502	H18年度返却予定
7 1 1	商工業振興費	商工課	本町駐車場用地	4,124	H13年度廃止予定
8 6 2	住宅管理費	建築課	市営尾花住宅用地	1,894	閉鎖、土地返還する
10 5 1	社会教育総務費	社会教育課	平原ゲンジボタルの里駐車場等用地	1,889	期間的利用のため通年利用率が低い
計			6件	12,555	

2 取得すべきもの

款項目	目の名称	担当課	用 途	借地面積 ㎡
3 2 2	保育園費	児童課	(仮)八ッ面保育園建設用地及び公民館用地	377
3 2 2	保育園費	児童課	巨海保育園送迎用駐車場及び園庭用地	1,882
3 2 3	知的障害児通園	白ばら学園	白ばら学園敷地	2,904
4 1 6	保健センター費	保健センター	本館北側入り口用地	498
4 1 12	自然環境保全費	環境課	西尾いきものふれあいの里生態系保護施設用地	8,400
7 1 2	観光費	商工課	稲荷山茶園公園用地	643
8 1 1	土木総務費	土木課	市道戸ヶ崎線道路法面	725
8 1 1	土木総務費	土木課	市道平坂77号線道路敷	463
8 5 2	街路事業費	土木課	都市計画道路道路用地	113
8 5 3	公園費	都市計画課	古川右岸1号公園用地	4,347
8 5 3	公園費	都市計画課	八ッ面公園(進入道路一部、サイクリングロード一部)	4,804
8 5 6	都市下水路費	下水道課	下水道用地	198
9 1 3	消防施設費	消防庶務課	楠村分団車庫敷地	46
9 1 3	消防施設費	消防庶務課	北出張所敷地	376
9 1 3	消防施設費	消防庶務課	防火水槽敷地(西尾市全域:69ヵ所)	2,032
10 2 1	(小)学校管理費	教育庶務課	福北小(学校敷地一部)	760
10 2 1	(小)学校管理費	教育庶務課	矢田小(学校敷地一部、駐車場進入路)	4,828
10 3 1	(中)学校管理費	教育庶務課	福地中(学校敷地一部)	333
10 5 11	文化会館費	文化振興課	文化会館用地	17,754
10 6 2	体育施設費	社会体育課	市民運動広場用地	31,446
計			19件	82,929

平成11年6月30日取得済み

ただし、借地が継続する場合は、借地料の見直しを行うこと。

3 借地が適当

款項目	目の名称	担当課	用 途	借地面積 m
2 1 1	一般管理費	総務課	職員第2駐車場(154台) 水道南側	2,328
2 1 1	一般管理費	総務課	職員第3駐車場(48台) 水道東側	1,285
2 1 1	一般管理費	総務課	職員第4駐車場(62台)	1,359
3 2 2	保育園費	児童課	矢田保育園送迎用駐車場	1,047
3 2 2	保育園費	児童課	室場保育園送迎用駐車場	533
3 2 2	保育園費	児童課	福地南部保育園送迎用駐車場	461
3 2 2	保育園費	児童課	寺津保育園送迎用駐車場	731
4 1 6	保健センター費	保健センター	来客用駐車場用地	529
7 1 2	観光費	商工課	平原の滝駐車場用地	868
9 1 3	消防施設費	消防庶務課	西分署駐車場	194
10 5 1	社会教育総務費	社会教育課	平原ゲンジボタルの里用地	12,883
10 5 11	文化会館費	文化振興課	文化会館北側奥駐車場	1,511
10 5 11	文化会館費	文化振興課	文化会館北側駐車場	5,671
10 5 11	文化会館費	文化振興課	文化会館南側駐車場	11,454
計			14件	40,854

ただし、借地料、借地面積の見直しを行うべきもの

4 現状どおり

款項目	目の名称	担当課	用 途	借地面積 m
2 1 10	交通対策費	総務課	平坂駅自転車駐車場	180
2 1 10	交通対策費	総務課	寺津駅自転車駐車場	208
2 1 10	交通対策費	総務課	西尾駅南高架下自転車駐車場	461
4 2 2	塵芥処理費	環境課	平原地区一般廃棄物最終処分場用地	23,148
4 2 2	塵芥処理費	環境課	貝吹地区一般廃棄物最終処分場用地	23,188
5 1 3	西尾勤労会館運営費	商工課	西尾勤労会館体育館用地	817
6 1 3	農業振興費	農林水産課	市民農園用地(善明農園)	2,929
7 1 2	観光費	商工課	平原の滝周辺観光用地	17,811
計			8件	68,741

参考 新基準による借地料の試算表-別紙のとおり