

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」

「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
55	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ① J R 奈良駅周辺整備事業 (エ) 目的変更と買戻し手続きの実施 ②から⑥の土地については、駐車場建設事業用地として購入しているが、当初より具体性のない事業であり、土地自体も明らかに宅地である。宅地であることが明確である以上、目的変更を行ったうえで周辺の保留地と同様に民間に売却することにより、一刻も早く資金化し、奈良市土地開発公社が払い続けている利息負担を軽減すべきである。	都市計画課 資産経営課	措置しない (措置対象の 不存在)	平成25年3月に奈良市土地開発公社を解散し、平成24年10月に第三セクター等改革推進債を活用して市が公社借入金の代位弁済を行うことで利息負担の軽減を図りました。 なお、引き継いだ当該土地については2、4、5、6は平成27年度中にそれぞれ売却し、3については平成29年度中に売却して資金化しました。	平成29年3月31日現在
63	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ③中ノ川造成事業 (イ) リスク分担の明確化 根本的な問題は、当初の計画開始時点で奈良県および民間企業A 社とのリスク分担を明確にしておくべきであったにもかかわらず、取り決めを行っていなかったことであり、この結果、土地取得に係る借入金の利息および地価下落による損失は最終的に市がほぼ全て負担する結果となっている。民間企業A 社から633,000 千円の寄附を受けているものの、これは水道工事負担金など計画中止により無駄となることが明らかとなった経費のみであり、民間企業A 社による取得が予定されていた土地の実勢価額約20 億円のわずか3 割程度の負担にとどまっている。土地取得費用に係る借入金利息や地価下落による損失については全く考慮されていない。さらに、昭和58 年当初の覚書では奈良県と奈良市の立場は同等であり、奈良県が計画中止による損失を何ら負担していないことは、衡平を欠くとも思われる。	土木管理課	措置しない (見解の相 違)	工場移転計画の交渉については、民間企業側は現工場の買収額内での移転が条件でありましたが、奈良市が進める土地買収額が非常に高くなったことから、民間企業側はこのことを交渉当初から問題にし、交渉が不調に終わり、最終的に合意に至らなかった経緯があります。 よって、上記の事情を考慮すると、県に対して一概に責任の追及をすることはできません。	平成26年9月30日現在

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」

「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
66	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ⑤公園建設事業 (イ)早急な事業化 アーチェリー場用地について既に平成6 年度に都市計画申請を行っており、未着手のまま別用地について都市計画申請しがたいことから、当該用地は既に駐車場として整備可能な状態であるにもかかわらず都市計画申請は行っており、あくまでアーチェリー場整備後に着手するものとされている。しかしながら、鴻ノ池運動公園利用者の利便性の観点からも、遊休地としておくことは合理性を欠くものと思われる。当該駐車場用地については早急に事業化すべきである。なお、取得から10 年以上経過しているにもかかわらず、先行するアーチェリー場の用地の一部が買収できていないことから考えると、当初事業計画の見通しが甘かったと判断される。10 年間手付かずの状態であることから、急を要する事業であったとも思われず、土地の先行取得に当たっては財源も含めた綿密かつ確実な事業計画が必須であることを再度認識する必要がある。	公園緑地課 資産経営課	措置しない (対応不可 能)	当該地については、近接地である鴻ノ池運動公園に平成25年にアーチェリーを行える多目的広場を設けたこと、逼迫している財政状況などから早急な事業化は困難なことから売却を含めて検討してまいります。 なお、土地の先行取得を行ってきた奈良市土地開発公社は、平成24年10月に第三セクター等改革推進債を活用して公社借入金の代位弁済を行い、平成25年5月に公社を解散しました。そのため今後の用地取得は、予算措置ができるものを奈良市が直接購入する方法で行います。	平成30年3月31日現在
67	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ⑥西ふれあい広場建設事業 (イ)事業計画の明確化 西ふれあい広場より優先的に着手すべき古市公園の用地ですら未だ奈良市による買戻しは行われておらず、西ふれあい広場建設事業が早期に着工される見通しは極めて低い。他の目的での利用も検討されているとのことであるが、必要性を勘案しつつ早急に事業計画を明確化する必要がある。なお、古市公園の用地取得は平成5 年度から平成9 年度にかけて行われており、時期的に西ふれあい広場建設事業と同時期もしくはそれより早い段階で取得が行われている。しかしながら、平成5 年度には既に地価の下落が始まっていたことを考えると、当該土地の先行取得は拙速であったのではないかと考えられる。	公園緑地課 資産経営課	措置しない (対応不可 能)	当該地については、接道がないこと、逼迫している財政状況などから早急な事業化は困難なことから売却を含めて検討してまいります。 なお、土地の先行取得を行ってきた奈良市土地開発公社は、平成24年10月に第三セクター等改革推進債を活用して公社借入金の代位弁済を行い、平成25年5月に公社を解散しました。そのため今後の用地取得は、予算措置ができるものを奈良市が直接購入する方法で行います。	平成30年3月31日現在

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」
「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
69	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ⑦国際交流センター建設用地 (イ)事業計画の見直し 立地条件、資金計画およびスケジュールなどを定めた事業実施計画が当初より作成されておらず、また、奈良市による土地の買戻しがストップした平成5年度以降、事業は全く進行していない。隣の奈良市所有地を合わせれば、市道に面した2,631.90 ㎡の広さを持つ土地となるが、現在は分断して使用しているうえ、市道側の奈良市所有地は駐車場としてもほとんど使用していない。このように、現在の利用方法が望ましいとは思われないが、何らの対策もなされず放置されている。事業計画の見直しとともに有効利用の検討を早急に行うべきである。	奈良町にぎわい課	措置済	平成24年度からならまち振興館整備事業用地・駐車場用地・仮称国際交流センター建設事業用地を一体として、奈良町全体の観光振興を図る拠点としての活用を図るための事業計画を検討し、平成25年度に計画を作成しました。奈良町全体の活性化を図っていくため、平成26年度にはならまち振興館を含めた一体の活用方針を決定し、平成29年度には「奈良市奈良町南観光案内所」、「奈良市奈良町南観光駐車場」及びにぎわい創出施設として整備しました。	平成27年9月30日現在
70	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ⑦国際交流センター建設用地 (ウ)目的変更と買戻し手続きの実施 購入して2 年後に日本家屋の全面改築を行い、4 年目から奈良市ならまち振興館として使用している。ならまち振興館の設置目的には国際文化の向上も含まれており、また奈良市国際ボランティア協会の事務所も置かれているなど、国際交流センターと全く関係がないとはいえないが、ならまち振興財団の事務所が置かれていることなどから考えると、一部目的外使用されているといわざるを得ない。また、通常の目的外使用は一時的な有効利用のためのものであるが、当該用地については長期間にわたり本格的に利用されている。奈良市全体として、遊休土地の活用をはかるうえでは望ましいこともあるものの、このような事業の進め方は不当であり、早急に土地および建物の目的替えと買戻しを行い、しかるべき手続を経るべきである。	奈良町にぎわい課	措置済	仮称国際交流センター建設事業用地については平成4年度に奈良市土地開発公社から買戻しを行い、駐車場用地及びならまち振興館整備事業用地についても、同様に、平成20年度及び平成22年度にそれぞれ買戻しを行いました。 また、これらの土地を一体で奈良町全体の観光振興を図る拠点とすることを目的に、平成28年度には「奈良市奈良町南観光案内所」、「奈良市奈良町南観光駐車場」及びにぎわい創出施設として整備しました。	平成27年9月30日現在
72	第4. 奈良市土地開発公社について 3. 監査の結果および意見 (10)長期保有土地について ⑨ならまち駐車場建設事業 (イ)事業計画の見直し 事業計画策定から8年以上が経過しているが、ならまち駐車場としてどの程度のニーズがあるのか疑問である。ならまち駐車場としての利便性についての市場調査なども実施したうえで事業を進めるべきである。	文化振興課 資産経営課	措置済	当該地については奈良市資産経営推進会議で、市の方針として売却及び貸付検討財産としました。そのため民間活力導入の市場調査を進めています。	令和元年9月1日現在