

3. 県有地利用検討委員会の検討対象財産について

(1) 県有地利用検討委員会の検討対象となっている未利用地・低利用地について

平成 22 年 5 月 14 日現在で県有地利用検討委員会において検討されている物件 79 件（売却済み・貸し付けを除く）のうち、監査の対象としたのは 20 件であり、そのうち意見等の記載の対象となった案件は 16 件であり、その一覧は下記のとおりである。

売却中

事例	財産区分	財産名称	所在地	地積 (m^2)	時価 (千円)	台帳評価額 (千円)
事例 1	普通財産	岩神町県有地	前橋市岩神町 1 丁目 551-6	314.09	18,000	21,516
事例 2	普通財産	富士機械北 県有地	前橋市岩神町 3-1076-55 他 1 筆	589.25	27,800	32,408

民間への売却に向けて準備・検討中

事例	財産区分	財産名称	所在地	地積 (m^2)	時価 1 (千円)	台帳評価額 (千円)
事例 3	普通財産	新町県有地 1, 2	高崎市新町字戸崎 2330-40	18,537.8	648,823	1,121,535
事例 4	普通財産	元林業技術習 得のための実 習・研修用地	北群馬郡榛東村大 字新井字北原 2853-1	12,514.10	(3)	204,203
事例 5	事業外	元精神医療セ ンター院長公 舎跡地	高崎市浜尻町字村 前 47-3	1,983.47	104,132	1,500

売却又は利用について継続検討

事例	財産区分	財産名称	所在地	地積 (m^2)	時価 1 (千円)	台帳評価額 (千円)
事例 6	普通財産	東芝南県有地	前橋市元総社町芦 田 505-2 他 13 筆	14,125.32	847,519	2,350,100
事例 7	普通財産	高松町県有地 1	高崎市高松町 10-1 他 2 筆	2,053.21	334,646	1,806,824
	普通財産	高松町県有地 2	高崎市高松町 10-3 他 1 筆	1,848.89	300,444	628,622

事例 8	普通 財産	大渡町 2 丁目 県有地他	前橋市大渡町 2 丁目 1-11 他 3 筆	4,511.23	135,336	406,010
事例 9	行政 財産	高崎合同庁舎 2	高崎市上和田 101-6	404.16	(2)	35,762
事例 10	普通 財産	リハビリテー ションセンタ ー再編整備事 業用地	伊勢崎市波志江町 2840-1 他 38 筆	34,624.00	(3)	796,352
事例 11	普通 財産	元繭糸技術セ ンター	前橋市上大島町字 愛宕 25-172 他 14 筆	15,812.94	(3)	266,400
事例 12	普通 財産	旧高崎競馬場	高崎市岩押町 130-2 他 186 筆	72,405.90	6,607,038	6,198,219
事例 13	普通 財産	旧境町トレー ニングセンタ ー	伊勢崎市境上淵名 字戸代甲 652 他 111 筆	82,741.00	(3)	576,042
事例 14	普通 財産	元館林高等技 術専門校	館林市西高根 50-1 他 1 筆	13,406.14	636,791	522,705
事例 15	行政 財産	旧前橋東商業 高等学校	前橋市上大屋町 105	39,505.00	1,086,387	1,136,716
事例 16	行政 財産	片岡公舎 1 号	高崎市片岡町 1-8-16	321.96	24,951	18,673

なお、事例 16 の片岡公舎 1 号の個別意見については、次項「(2)」で合わせて記載している。

- 1：H21 路線価 ÷ 0.8 × 地積の計算式で算定している。
- 2：接続道路がないため路線価の把握できず。
- 3：倍率地域であり省略した。

個別案件の概要について以下に記載する。

**事例 1 岩神町県有地 所管課：総務課管財課
(概況)**

明治 28 年取得した。昭和 20 年から平成 6 年まで一般市民等に貸し付けており、一般市民に貸付を行った際に普通財産とした。その後平成 6 年から平成 10 年にかけて埋蔵文化財発掘調査事務用地、その後職員駐車場として利用していたが、平成 19 年から売却を開始し、現在随時売り払い中である。一部が道路として使用されている。

事例 2 富士機械北県有地 所管課：総務部管財課

(概況)

県庁周辺整備に伴う代替地又は将来的な県有施設整備事業用地(暫定的には当面駐車場として使用)として、平成5年に土地開発基金で営林局(農水省)から土地を取得した。

整備計画が確定するまで暫定的に駐車場(指定用途)で利用したが、県庁からも遠く、駐車場から自転車で通勤する必要があった。平成14年頃まで駐車場として利用していたが、他に駐車場が確保できたため、上記土地を売却することとした。現在は随時売払い中であり、その旨の看板がある。

平成22年当初に一般競争入札を実施したが、希望者がなかった。

当該土地の一部である実測面積45.08㎡の土地は、現在進入路として前橋市道として認定されており、道路法により前橋市が購入しない限り、群馬県の財産として残る可能性が高い。

(意見15)

事例1及び事例2ともに、売却予定地であるが、実質道路として使用されている部分については、売却後に県の土地として残ることが予想される。

このような土地については、件数及び金額等の把握が全庁的に出来ていない状況である。道路となっている土地についても、県有財産であるため、管理のための規定を策定し、これに基づいて特定の部局において一元的に管理・運用を行うべきであると考える。

事例3 新町県有地 所管課：総務部管財課

(概況)

当該土地は新町駅から500mであり広い面積であるため、当時検討していた 県職員研修所、 産業技術総合研究所、 身体障害者スポーツ施設、 県立の博物館及び学習センター等の県有施設整備事業用地(先行取得)として平成7年に土地開発基金により購入した。

当時予定していた職員研修所は建設せず、職員研修所は前橋市大渡町の公社ビルを使用している。また、身体障害者スポーツ施設は伊勢崎市(旧赤堀町)に建設し、その他の県立博物館及び学習センターの建設の予定はない。

現在は、芝生広場として総括管理されている。合併前は新町と、新町が高崎市に合併した後は高崎市と「県有地の管理に関する協定」を結んでおり、管理は「高崎市新町県有地管理規程」に基づき、現在高崎市が行っている。管理料は高崎市が負担し、利用料は無償としている。平成21年度末現在472,712千円のみ損となっている。

(意見16)

高崎市の管理する芝生広場として利用している実態があるが、より利活用を進める

べく県有地利用検討委員会の検討対象としており、その姿勢は評価されるべきであると思われる。しかし、平成 20 年度、平成 21 年度と継続検討案件として据え置かれており、議事録からは議論の内容が質量とも明確ではない。高崎市との協議を前提に、解決すべき論点を整理し、困難と思われる問題について検討を重ね結論を出すところに委員会の存在意義があるものと思われる。多額の含み損を抱える土地であり、処分を含む有効利活用に向けてのより一層の真摯な検討が行われ、その成果を適時に実行されることが望まれる。

事例 4 元林業技術習得のための実習・研修用地 所管課：環境森林部環境政策課 (概況)

昭和 43 年 2 月に群馬県林業試験場用地と併せ、試験場東方約 300m に位置する本物件（当時は民有地）を榛東村の協力を得て実習林として購入した。その後、前橋営林局に貸付けを行い、営林局が研修所を建設し利用、昭和 56 年 7 月には所有権を移転したが、営林局は平成 8 年 3 月に研修所を廃止し、平成 11 年までに当該土地の処分を検討していた。

しかし、平成 8 年 7 月に研修所周辺住民代表が研修所跡地の利活用について県に「県が買い戻し、林業振興施設として利活用して欲しい旨」の要望書を提出している。

その結果、県が 21 世紀に向けた森林・林業活性化拠点センターの建設用地として本物件を取得した。

計画では平成 11 年度に設計し、平成 12 年度には建物が建築されるはずであったが、予算不足により着工には至らなかった。平成 13 年 4 月 1 日からの 5 年間は、関東森林管理局（旧前橋営林局）との協議の上、林業技術習得のための実習・研修用地に用途変更し、林業活性化のため林業技術者や森林ボランティアの演習等による技術習得に使用したが、平成 18 年 4 月以降具体的用途が定まらないままである。

平成 20 年 5 月 19 日県有地利用検討委員会に報告したが、県庁内の他部署からの利用希望はないため、民間への売却に向けて準備検討中となっている。

(問題点)

現地を視察した結果、民間への売却に向けて障害となる点は次の 3 項目が挙げられる。

- A . 地形・形状そのものに問題がある。登記簿上は宅地 12,514.10 m²とあるが国からの購入時の不動産鑑定評価書にあるとおり、本来の宅地部分は 4,655.88 m²であり、残り 7,858.22 m²は山林となっている。しかも山林部分は急傾斜地であり、下の道路との高低差は 10m 近い。
- B . 山林内の 2 か所に古墳がある。買主が開発行為を行う場合には榛東村の教育委員会による試掘を要し、本格的な遺跡調査ともなれば期間、費用のリスクを負担することになる。

C. ろう梅の林が県有地内に入り込んでいる。個人所有の木でなく、区長を代表とした地域づくり事業として植林したものである。

(意見 17)

上記(問題点)の箇所で記載したとおり、本県有地の一部に規則第 42 条に準拠しない占有状況が認められる。

所管課は、常に所管する土地建物の状況を適切に把握していることが必要である。また、管財課等においては、所管課が適切な管理を行っていることを監視する体制整備が望まれる。なお、不法占有類似状況については早期に解消しておくべきと考える。

また、売却準備中であるが、売却方針は決定していることから現地に「県有地売り払い予定地」等の看板を建てることにより、県有財産及び売却物件であることを明示すべきである。

事例 5 元精神医療センター 公舎跡地 所管課 病院局精神医療センター

(概況)

県立高崎療養所が昭和 33 年 12 月 1 日に開設され、翌 34 年 4 月 22 日(所有権移転昭和 34 年 5 月 13 日)に職員公舎用地として群馬県が当該土地を購入し、公舎 5 棟を建設した。

その後、病院局では未利用となったため、昭和 57 年 4 月 1 日から平成 4 年 3 月 31 日まで警察本部職員宿舎として群馬県知事に対して貸し付けていた。

平成 4 年 4 月以降警察本部においても未利用となったため公舎を取り壊して現在更地としている。

平成 19 年度の包括外部監査において売却処分を相当とする意見が表明され、これを受けて病院局の中で検討を行った結果、当該土地を処分することに決定した。

検討の結果民間への売却を進めることとし、そのために必要な土地の測量・隣接地との境界確定の作業を平成 20 年 12 月に業者に委託し、平成 22 年 3 月に境界が確定した。

(問題点)

当該土地は袋地であるため、現況として敷地内への進行は隣接の民有地を通らなければならないが、建築基準法上の道路に接していないことから、このままでは建物の建築は出来ない状況である。

(意見 18)

上記取り組みを行っているが現況の道路に面していないことから建物を建設することが出来ないため、当該土地単独での売却は困難である可能性が高い。

当該土地は建築基準法で定める 4m 又は 6m の出入口の道路さえ確保されれば相当な

利用価値の認められる土地であり、近隣の土地の買収或いは交換等により私設進入路の確保も検討に値するものとする。

売却を前提にした開発行為が県の立場ではできないのであれば、不動産開発業者の開発計画に依拠する等の方策も検討すべきものとする。

現在、北側及び南側の隣接地には貸家があるが、隣接地も含めて地権者と共同で土地開発を行うことも考えられる。

当該地区の開発等を検討している業者がいれば当該業者に当該土地が売り地であることを明示するため、現場に「県有地売り払い」等の看板を建てる必要があると思われる。

また、このような例外的な対応について、業務の効率性の考慮から病院局が単独で担当することが適切であるか疑問である。県の組織には住宅建設に係る建築住宅課、住宅団地の開発を手掛ける企業局等、土地建物についてのノウハウを持つ組織があり共有または所管替えが望まれる。

事例 6 東芝南県有地 所管課：総務部管財課

(概況)

当該土地は、新前橋駅から 700m、関越道からは 800m と交通の便が良く、前橋都市計画区域の市街化区域に位置し、今後発展する可能性がある土地であると判断されていた。

そこで、当時検討を行っていた県関係の公社、事業団等の総合ビル建設構想用地等の県有施設設備事業用地として、平成 5 年に土地開発基金で 2,350,100 千円 (14,125.32 m²) にて取得した。

しかし、当初使用する予定だった用途での使用が見込めなくなったため、県有地利用検討委員会において警察本部が交通機動隊訓練コース建設用地として検討したが、地域住民への騒音の問題から、当該決定を留保している。

現在一部を社会福祉総合センター駐車場として供用中であり、また一方では、売却又は利用について継続検討中である。

(問題点)

油槽所として利用していた時期があり、土地開発基金で取得するに際して、オランダの基準に基づいて土壌汚染の調査を実施しているが、現在の日本の基準を満たしているか否かは不明である。

(意見 19)

A. 売却するにしても利用するにしても、土壌汚染の影響調査は必須であり、早期の実施が望まれる。

B．県有土地利用検討委員会では、平成 20 年度、平成 21 年度と継続検討案件として据え置かれているが、多額の含み損を抱える土地であり、処分を含む有効利活用に向けてのより一層の真摯な検討が行われ、その成果が適時に実行されることが望まれる。

事例 7 高松町県有地 1,2 所管課：総務部管財課

(概況)

当該用地は西部保健福祉事務所と近接しており、当該用地を取得することにより将来的に西部保健福祉事務所の拡充や駐車場等の利用が可能となるため、平成 6 年に将来的な県有施設整備事業用地として、土地開発基金で 1,866,365 千円 (2,120.87 m²) で取得した。

当面は、高崎保健所、シンフォニーホール等周辺県有施設の駐車場として利用する予定であった。その後、平成 13 年に当該地の隣接地を 628,622 千円 (1,848.89 m²) で追加取得している。

これは、既取得土地と新規取得土地を一体的に利用することで土地の有用性を向上させることができると判断したためである。

しかし、現在西部保健福祉事務所の拡充は実施されておらず、依然として駐車場として利用している。

さらに、平成 19 年 4 月 1 日の高崎市の建築条例施行により、当該土地は高崎城址地区となった。これにより、建築物の用途制限を受けるものに加え、住宅、店舗、ホテル、工場等を建築することができず用途が制限されてしまい、今後の処分可能性も低くなる。

また、高崎市が平成 23 年 4 月 1 日付で中核市に移行するため、従来県の業務であった保健所機能が高崎市に移管される。これにより高崎市分の保健所機能がなくなる (安中市等に対する保健所機能および福祉機能は残る) ため、福祉事務所の移転が必要かどうかも含めて検討する必要がある。

(問題点)

平成 19 年 4 月 1 日の高崎市の建築条例施行により、当該土地は高崎城址地区として指定されている。これにより、建築物の用途制限を受けるものに加え、住宅、店舗、ホテル、工場等を建築することができず、用途が制限され、今後の処分可能性は低下している。

(指摘事項 13)

上記 (問題点) に記載されているとおり、平成 19 年に高崎市の建築条例施行により、高崎城址地区は建築物の制限を受けることになったが、県は当該事実を認識していなかった。

当該土地は、県有土地利用検討委員会において「利用又は売却について継続検討中」の土地であり、当該条例施行により売却が著しく困難となった。

この土地だけでなく県有土地利用検討委員会で検討されている土地で金額的重要性も高い売却予定土地については、注意を徹底する必要がある。

(意見 20)

多額の含み損を抱えた土地であるが、このような状況から、県有土地利用検討委員会においても活発な議論が見られないまま継続検討案件となっている。

今後の方向性としては、周辺環境との調和による利用可能性を図る以外に利活用の可能性はなく、高崎市が中核市となることから、高崎市への権限移譲等の施策、近接する西部保健福祉事務所移転後の一体的利用等との関係の中で、高崎市とのより一層の密なる情報交換を行い、有効活用を検討されることが望まれる。

事例 8 大渡町 2 丁目県有地 所管課：総務部管財課

(概況)

本物件は、前橋法務合同庁舎（検察庁等の庁舎）の移転用地として提供を求められている産業会館敷地を更地とするため、産業会館の移転先用地を取得したものである。

しかし、平成 10 年頃には産業会館は当該土地ではなく従来から駐車場として使用していた隣接の県有地へ中小企業会館として新築移転してしまった。

その後、産業会館敷地等の県有地は旧合同庁舎敷地の国有地と交換され、当初計画どおり合同庁舎が建設されている。

この結果、当該土地は、産業会館移転用地としては不要となり、基金内に長期滞留する間に、近くにある公社総合ビル入居者用駐車場として群馬県企業局に賃貸されることとなった。

(指摘事項 14)

県企業局で賃借スペース以外の植栽の手入れを県企業局の負担としているが、何故県企業局が負担するのか明確でない。

市町村との賃貸関係はこのようなバーター取引がかなり見受けられるが、その分だけ賃借料に影響すべきであり、このような無償の役務提供と賃貸を簿外で相殺するような取引は本来の価格が不透明となり望ましくない。

(意見 21)

現状では、県企業局に賃貸していない植栽スペースについて、植栽の必要性及び管理予算（企業局負担）、処分後の利活用有効面積の増加を再検討することが望まれる。

このような駐車場としての利用状態にある土地を暫定利用地として、県有地利用検討委員会の検討対象とすることは有意義であると思われる。

県企業局との賃貸借契約の更新に当たっては、買い取りの意思を確認し、意思なしであれば契約を解除し、売却方針を明確にすべきである。

事例 9 高崎合同庁舎 2 所管課：西部県民局西部行政事務所

(概況)

高崎財務事務所長公舎跡地は、昭和 25 年に取得した土地である。

昭和 61 年に公舎を解体（現状、更地）し駐車場に用途変更（ただし駐車場としては利用されず）した。

その後、周辺住民が草刈管理をすることと引き換えに無料で駐車場等として利用させる状況が続いた。

平成 12 年に処分を目的に、周辺住民の利用を禁止し、草刈管理は県が実施した。

平成 13 年度に管財課が土地の境界確定を試みるも、相続等により権利関係が複雑であることから境界確定は困難であると判断。

土地の処分を断念し以降行政財産として管理している。

現況は私道の突き当たりにある無道路地であり、建築基準法第 43 条で「建築物の敷地は、道路に 2m 以上接しなければならない」とする規定から建物が建てられない環境にある。該当する土地のみを売却することは非常に難しい状況にあり継続検討とされている。

(意見 22)

売り払い方針に基づき手続を進めるも断念した経緯から、継続検討案件とされており、検討課題を整理して地道に検討を進めることでやむをえないものとする。

高崎市の区画整理等に合わせて長期にそのチャンスを待つこともひとつの方法であり、その間、駐車場としての利活用等も検討すべきであるとする。

接地道路が私道であることについては、当該私道が周辺住民など 16 名の共有持分として利用されていることを考えると、県が私道の共有持分に加わることによって、当該私道を支障なく利用できる立場になれるのであれば駐車場等の利用の場合の道路の問題は解決するのではないかとと思われる。

或いは、隣接地が売りに出されていることから、現地に「県有地売り払い」などの看板を建てることにより売り地である旨を明示し、周辺の土地と合わせて開発できる環境作りも検討の余地あるものとする。

事例 10 県立身体障害者リハビリテーションセンター

所管課 健康福祉部障害政策課

(概況)

県立身体障害者リハビリテーションセンターは、昭和 50 年から重度障害者授産施設、身体障害者療養施設、附属診療所、重度身体障害者更生援護施設と順次開設し、昭和 53 年には 4 施設の複合的施設として現体制が出来上がった。

その後、平成 5 年度に施設の機能拡充の一環として、リハビリ公園等の整備用地として隣接地の取得を決定し、平成 10 年に群馬県土地開発公社が土地を先行取得した。平成 15 年には、群馬県土地開発基金が群馬県土地開発公社から当該土地を買い戻している。

平成 12 年時点では、県立リハビリテーションセンター再編整備スケジュール案が作成され、平成 13 年度には再編に向けた基本的考え方のとりまとめが行われている。

これによれば平成 18 年度から平成 22 年度には第 1 期整備として、重度更生施設棟建設、重度授産施設棟建設、療養施設棟建設が行われる予定であった。

しかし、平成 15 年度の利用者自らサービスを選択し、事業者と直接契約できる支援費制度の導入及び平成 18 年度の身体・知的・精神の障害種別にかかわらず福祉サービスを利用できる障害者自立支援法が施行され、身体障害者に対するサービスのあり方も変化し、多様化してきている。

そのような状況下において、経済状況の悪化も伴い、再編整備は実施されておらず、県有地利用検討委員会において、当該土地に関しては、売却又は利用について継続検討案件となっている。

(意見 23)

当該土地は平成 10 年に購入し、その後 10 年以上も経過しているにもかかわらず、そばやブルーベリーの栽培、駐車場として使用してはいるものの一部の土地以外は雑草地となっており、その有効活用が課題となっている。

当初の施設設計画は、その後の障害者の自立支援の方針への転換及び当該施設建設に多額の建設費用が必要となることから現在では棚上げ状態となっている。

売却する場合の懸念事項は、下記のとおりである。

- A . 市街化調整区域であるため、原則的には開発ができないこと
- B . 民有地買収時に、譲渡所得への課税につき土地収用法を根拠として特例措置が適用されているため、用途変更した場合には、税務署の特例措置が適用されず、その追徴分を県が負担する必要性が出てくるとの懸念もあること
- C . 当該用地は、県教育委員会の資料において埋蔵文化財包蔵地となっているため、購入者が開発する場合に多額の調査費用(モデルケース 21,000 m²で 12 か月の作業 185 百万円)がかかることが予想されること

現在、県有地利用検討委員会において売却又は利用についての継続検討案件とされているが、より実効可能性のある判断を行う必要があるものと思料する。

(概況)

昭和 12 年に群馬県繭検定所規程が公布され、高品質繭（ブランド繭）の安定的生産と繭の円滑な流通体制の確立に資することを目的に繭糸技術センターが前橋市天川町に設立された。

昭和 51 年に現在地（前橋市上大島町）に新庁舎移転した。

平成 10 年に蚕糸業法が廃止され繭検定は任意となり、繭の関税の廃止に伴う国内生産量の減少に伴い、平成 18 年 6 月に用途廃止となる。

平成 18 年 12 月に群馬県教育委員会文化財保護課から、旧前橋工業高校校舎に保存していた県埋蔵物文化財出土遺物及び図書（文化財報告書）収蔵について、供用の依頼があり、以降埋蔵品の保管場所として利用している。

(意見 24)

当該案件は、県有地有効利用の観点から未利用施設を管理する農政部農政課と埋蔵文化財の永続的保管場所が必要である教育委員会文化財保護課が調整して一時的ではあるが、農政部の供用手続により未利用建物の有効利用が図れている事例である。しかし、すでに保管スペースが限界となり独自に収納用倉庫を建設する計画が進んでいることを踏まえ、改めて全庁的な立場で検討すべき事例と言える。

埋蔵文化財は、今後の研究の深化により新しい発見につながる可能性があることから倉庫に保管されており、その倉庫の入出庫頻度は少なく、交通の利便性よりも長期安定的に相当量を安価に保管できることが必要とされている。

旧繭糸技術センターは、前橋市の前橋大島駅から 600m 程度の距離にあり、近隣は住宅地となっている。このような土地を上記の保管スペースとして利用することの可否について検討すべきである。県有地利用検討委員会の目的は、未利用地・低利用地の有効活用にあるが、第 4.1.(2) 県有地利用検討委員会のあり方に記載したように、公有財産の最適活用を目指して検討されることが望まれる。

事例 12 旧高崎競馬場 所管課：農政部農政課

(概況)

旧高崎競馬場は高崎市岩押町にあり、高崎駅東口から約 1km、徒歩約 15 分のところにある。面積は約 10.8ha であり、公有地約 64%（群馬県約 55%、高崎市約 2%、群馬県・高崎市共有地約 7%）であり、民有地が約 36%（地権者 38 名）である。

ただし、土地の境界が未確定であり、各所有地が未整形の状態で見合っている。

大正 8 年から競馬場を行っており、途中で拡張した。境界があいまいとなっているのは、馬が走るのに杭を打つことができないためであったとされており、民有地は登記上の面積で借りている。

高崎競馬場を平成 16 年に廃止したことに伴い、競馬場の施設（土地及び建物）については、関係者の理解を得て、跡地の利用方針等が決まるまでの当面の間（平成

17年から)中央競馬及び地方競馬の場外馬券発売所として、日本中央競馬会(以下JRA)及び(株)日本レーシングサービス(以下NRS)に貸し付けることで、基本的に合意した。当初3年間の予定であったが(ただし、契約は1年ごとに締結)、第2期として、平成20年から平成22年度の3年間の延長を行っている。

()高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会の検討状況

県有地利活用検討委員会において、売却又は利用について継続検討案件とされているが、当該物件の重要性に鑑み、「高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会」(以下「高崎競馬場跡地検討委員会」という。)を設置し、第1回高崎競馬場跡地検討委員会が平成21年3月25日に開催され、以後平成22年3月26日までに6回開催され、平成22年6月に「高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会とりまとめ」が提出されている。

これによれば、平成20年度に基礎調査を実施し、県民意向のアンケート調査を行い、高崎競馬場跡地検討委員会を設置し、平成21年度に検討した報告書を平成22年度初めに提出した。また、平成22年度には、導入機能の実現可能性調査を実施し、利活用案の作成を行う予定とされている。

高崎競馬場跡地検討委員会では、以下5つの論点が抽出されている。

跡地利活用の基本的方向性について

高崎駅東口に近い10.8haという広大な土地であり、場外馬券発売場という現状の利用がベストとは考えられない。将来の県・市の発展に役立つ活用を図ることが求められる。長期的な視点に立ち、広大な面積を考えると複数の機能を整備し、段階的に整備していくことも必要であると考えられる。

導入機能候補について

導入機能については、長期的な視点に立ち、将来の県・市の発展に有効なものを検討していく必要がある。主な候補としては、地域の高い拠点性を活かして県内外から集客を図れる機能としてコンベンション機能、県・市特有の歴史文化を踏まえたものとして芸術文化機能などが考えられる。(具体的な候補として、コンベンション、文化ホール、都市公園+文化的複合施設、教育・学術機能の集約、サッカースタジアムなど9つを例示)

なお、導入機能の選定に当たっては、当該機能の実現可能性をしっかりと調査し、将来の負担にならないよう十分な検討が必要である。

現状も含めた暫定的な利用について

場外馬券発売所としてJRA、NRSに貸し付けることは、現状の経済状況等を考えると、10.8haの広大な土地を一括して借り受けてくれるところはあまりなく、地権者、県・市にも賃貸収入があることから暫定的利用としては現実的な選択としてや

むをえないと考えられる。但し、暫定利用として場外馬券発売を継続するとしても、跡地への関心を喚起する必要がある。

場外馬券発売所の取扱いについて

場外馬券発売所については、運営者も跡地での継続を希望しており、地権者、県・市にも賃貸収入があることから、活用策が決まるまでの間の暫定利用として継続することはやむをえない。但し、跡地は将来の県・市の交流拠点として公共的な活用が期待される場所であり、活用策が決定した段階では廃止することが望ましいと考える。

土地の整理について

立地条件がよく、大規模な土地はなかなか見当たらない非常に貴重な土地であり、できるだけ細分化せず、一体的に活用することが望ましい。

() 今後の検討内容、議論の方針、最終報告時期について

平成 22 年度において、導入機能の実現可能性調査を実施し、関係者等との意見交換を行う予定である。この実現可能性調査の結果を高崎競馬場跡地検討委員会にて評価し、利活用方針案を作成していく。平成 23 年度以降は、案ではなく具体的な方針として絞っていく予定である。

() 「高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会とりまとめ（平成 22 年 6 月）」の結果を受けた今後の実行計画について

県では、高崎競馬場跡地検討委員会からの「県民・市民が気軽に訪れることができる機会づくりが必要」との意見を受け、高崎市と共催で、平成 22 年 10 月 23 日に「行ってみよう！高崎競馬場跡地」のイベントを開催している。また、平成 23 年度でも開催することを検討している。

(意見 25)

A . 県有地の総合利用政策の観点について

旧高崎競馬場の跡地利用については、県有地の総合利用政策の観点からその利用を考える必要がある。「まず跡地ありき」で「跡地をどうするか」という観点のみだと費用対効果からマイナスになる虞がある。今後の対応策については地域政策課が担当していることから、全庁的な視野での検討が行われているものと考え、現在有効利用されている土地も含め、県にとって将来的に何が必要かという総合的な県土整備構想のもとでの検討が望まれる。

B . 暫定利用期間の検討事項

高崎競馬場跡地検討委員会を中心に有効活用のための議論が行われているも、短期的に結論を出せる状況にないことを前提に議論されており、暫定利用の状況がしばらく継続することもやむをえないものと考え、暫定利用期間の有効かつ安全な利用に向けて次の事項を検討することが必要と考える。

ア．JRA との権利関係について

駐車場として JRA に賃貸している敷地を住民が公園として使用していることについて、JRA にとって必ずしもマイナスになるわけではなく合意事項であるとしているが合意文書はなく、事故が起こった場合ときの責任関係があいまいになる恐れがある。住民が自由に公園として使用することについて、JRA と文書にて合意しておくことが望まれる。

イ．公園としての機能について

現在、旧高崎競馬場跡地公園として地域住民に開放している。北側の正面入り口以外の 3 か所の出入り口は、公園の案内版と開放時間を掲げ、金属製の大扉の一部にある畳一枚ほどの小扉は、開放時間帯には開いた状態にしている。しかし、金属製の大扉は通常では閉じられており、外観は進入禁止の閉鎖された空間であるかの錯覚を与えてしまう恐れがある。競馬場跡地利活用の認知度を向上させるべくイベントを開催しているが、県及び高崎市の主催による年に一度のイベントに加えて、NPO その他の開催する地元のイベント会場としての利用促進を図る等、更に入りやすい環境を整えること望まれる。

ウ．民有地の借受け地代について

現在は、36%の民有地を県が借り受け JRA 他に賃貸しているが、民有地の借受け単価と同額で賃貸している。このことで、県には実質負担がない状況と考えているが、更地を借り受け、場外馬券売り場の駐車場としての環境を整え、公園としてのトラックの整備を行う費用及び転貸事務の間接費用等も県が負担している状況にあり、これらを考慮した地代の検討が行われるべきものとする。

エ．境界問題について

民有地の境界問題は、高崎競馬場跡地検討委員会においては、既成事実として認識したうえで議論が行われているが、規則第 24 条第 1 項第 3 号境界標その他標識の設置の有無及び設定状況の適否及び第 5 号現況と諸台帳、図面等との符号の適否について、現状その実行が不可能な状況にあることを分掌者は所掌者である部長に報告し、承認を得る等の手続が行われるべきである。

事例 13 旧境町トレーニングセンター 所管課：農政部農政課

(概況)

高崎競馬場に所属していた調教師の一部から S 社を設立し、旧境町トレーニングセンターの土地、施設を利用して、競走馬の育成事業を行いたい旨の要望がなされ、県では平成 17 年 9 月から地権者の承認を得て S 社に土地及び建物の一部を貸与してきている。

S 社に旧境町トレーニングセンターの土地及び建物を貸与することは、高崎競馬に所属していた調教師・厩務員等の生活支援の一環であり、民有地の全てを県が一括して借り受け、県・高崎市共有地等の土地及び既存の建物等を併せて、同社が必要とする部分を同社に貸し付けることで、県、高崎市及び関係者が合意したものである。土地の貸付料は民有地の借受け単価と同額である。

当該土地は、県有地(4,050 m²)、県と高崎市の共有地(旧競馬組合の土地)(78,691 m²)及び民有地(174,634 m²)からなっており、6割強が民有地で地権者は80名ほどである。

S 社に貸与する部分か否かに関わらず、県が旧境町トレーニングセンター全ての地権者から民有地を借り受け、地権者側が同社の運営を認める条件であり、地権者の一部のみからの借受けや県が介在しない同社との直接契約では地権者側の了解を得られなかったものである。

その結果、高崎競馬廃止当時に、高崎競馬全体(旧高崎競馬場と旧境町トレーニングセンター)の今後の財産の維持管理に係わる収支について黒字を見込む中で、高崎競馬全体の生活再建支援策として、県及び高崎市において意思決定されたものである。

県と高崎市との間では、「高崎競馬の廃止及び群馬県競馬組合の解散に伴う覚書」が平成 17 年 3 月 31 日に締結されており、利活用又は処分については、県及び高崎市とで引き続き検討及び協議し、収益及び費用は群馬県：高崎市=12.5:3.5の割合で負担するとしている。

(意見 26)

上記の経緯からこの状況を変えることが容易ではないこと、旧高崎競馬場収入費用と一体でとらえ全体として収入超過となっていることもあり、県有地利用検討委員会の議事録からは、活発な議論が行われなまま継続検討案件とされているように伺える。県有地利用検討委員会の対象案件として問題点を整理したうえで、困難な課題の対応方針についてしかるべき承認が行われることが望まれる。

問題点或いは検討課題としては次の事項等が考えられる。

- A. 現状 60,772 千円で地権者から借受け、52,091 千円で S 社に貸与しているため、県の負担が発生している状況にある。

- B . これは群馬県が高崎競馬全体で採算を考えていること及び所属していた調教師・厩務員等の生活支援の一環であることを理由とするものであるが、旧高崎競馬場は高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会により利活用が検討されているが、当該案件はその検討対象外であり、両案件の今後の利活用については、より両案件は切り離れた議論となっており、全体で採算を判断する当初の前提が変わってきていると考えられる。
- C . A の県の負担の主な原因は、県が地権者から一括で借り受けている民有地（174,634 m²）には、現在使用されていない建物（旧高崎場外馬券売り場（約 5,000 m²）及び宿舎（約 10,000 m²））の一部が未利用のまま現存しており、今後の使用見込みもないことである。未利用地の地代相当額は 5,220 千円程度と見込まれる。
- D . 上記未利用の建物の取壊し費用の予算措置問題。 とは矛盾するが一体での採算の範囲で考える立場であればその範囲で行うことも主張され検討の対象となるものと思われる。
- E . 平成 21 年 4 月の契約の民有地の借受単価（348 円/m²）は前年度と同一としているが、地価の下落を反映することの交渉も行うべきではないか。
- F . S 社への貸付の前提が崩れた場合の対応について、全体としての再開発が考えられるとする場合の検討課題は何か。

事例 14 元館林高等技術専門学校 所管課：産業経済部職業能力開発課

（概況）

元館林高等技術専門学校は、平成 11 年 3 月に閉校した後、建物・敷地は低利用となっている。その後館林市と「元群馬県立館林高等技術専門校の管理に関する協定書」（以下、「協定書」という）を締結し、平成 15 年 4 月 1 日より 1 年更新で管理を館林市に委託している。

その後、総務部長は平成 18 年 7 月から本館 1 階及びその外部を、館林保健福祉事務所が犬猫等譲渡手続き及び動物愛護推進事業を行うため「公有財産供用通知書」で供用を承認している。館林保健福祉事務所は当該業務を動物愛護協会に委託して施設を使用させている。

（意見 27）

元館林高等技術専門学校は、平成 11 年 3 月閉校した後、10 年以上が経過している。現状は、県有地利活用検討委員会において、売却または利用について継続検討という状況にある。長期間低利用地となっているが、早期に全庁的視点での検討を進めることが望まれる。

事例 15 旧前橋東商業高等学校 所管課：教育委員会 前橋商業高等学校

(概況)

昭和 25 年 3 月 30 日に大胡中学校に前橋商業高校大胡分校(定時制過程)の設置が認可された。昭和 40 年 4 月 1 日に前橋商業高校大胡分校独立により、前橋東商業高校となる。

平成 19 年 4 月 1 日に前橋商業高等学校との統合により募集停止となり、平成 21 年 3 月 31 日に廃校となる。

現在は、土地及び建物を前橋商業高校が所管して管理を行っているが、特に有効利用はしていない。

(意見 28)

昭和 47 年から昭和 60 年に建築された建物が多く、まだ十分使用可能な状態である。体育館は平成 2 年、トレーニングセンターは平成 13 年とさらに新しく、現状で利用できる状態にある。セミナーハウス(宿泊施設)は、昭和 45 年建築と若干古いいため改装が必要であるが、利用できない状態ではない。

このように比較的新しく設備も体育館、4 面のテニスコート、弓道場、宿泊施設、グラウンドが整備・充実していることから、現状での部活動の合宿やサークル活動等での利用も検討できるのではないかと考えられる。

現在、県有地利用検討委員会では、売却又は利用について継続検討案件とされており、今後も学校の統廃合によりこのような案件は発生する可能性があることから、県全体としての廃校の有効活用が望まれる。

(2) 県有地利用検討委員会の検討対象となっていない未利用地・低利用地について

当委員会の目的は、各部局の未利用地低利用の土地建物を有効利用の促進を図ることである。

しかし、対象となる物件は各部局の判断で管財課に検討を依頼しているため全庁的な観点から網羅的に検討されているわけではない。

例えば、高崎警察署 片岡公舎、前橋警察署 副署長公舎は、平成 22 年 4 月から空き家となっており、現在その土地は未利用となっている。

これらの土地については、今後平成 23 年度において公舎解体の予算申請を行い承認されれば、県有地利用検討委員会へ未利用地としての申請を行う予定である。

農林大学校実習水田は、同校が未利用のため「JA はぐくみ」に賃貸しており未利用となっていないことから、県有地利用検討委員会への報告はなされていない。

しかし「JA はぐくみ」との賃貸契約が平成 25 年 3 月までであり、それ以降の当該土地の方向性(引き続き賃貸するか、売却をするか、県で利用するか)については未定である。

利根沼田県民局薄根町駐車場は、清水町駐車場を整備すれば、当該駐車場は売却可能となる。

(意見 29)

以上の土地については、未利用になり更地にしてから県有地利用検討委員会で検討を行う予定であるが、更地にしてから検討を行うのではなく、未利用になる可能性がある時点で今後の方向性について事前に検討することが望ましい。

そのためには行政財産、普通財産ともにその利用状況を全庁的に把握する仕組みが必要である。

上記の物件の詳細は次のとおりである。

事例	財産区分	財産名称	所在地	地積 (㎡)	評価額 (千円)
事例 1	行政財産	高崎警察署片岡公舎	高崎市片岡町 1-8-16、 片岡町 2-22-20	321.96 404.91	18,673 22,504
事例 2	普通財産	農林大学校実習水田	高崎市保渡田町 296	18,443	196,823
事例 3	行政財産	前橋警察署副署長公舎	前橋市大友町 2-2-8	370.24	26,197
事例 4	普通財産	利根沼田県民局薄根町 駐車場	沼田市薄根町 4069-2	1,971.95	84,052

(注) 事例 1 の片岡公舎については、土地台帳評価額が 0 円となっているため、便宜上、土地を交換に供した土地の簿価を記載した。(第 4.10. 公有財産管理システムについて 参照)

事例 1 高崎警察署 片岡公舎 所管課：警察本部 高崎警察署

(現況)

片岡公舎 1 号の建物はすでに解体され、更地の敷地のみの現況であった。また片岡公舎 2 号・3 号の 2 棟が片岡公舎 2 号の敷地上にあった。したがって、公有財産管理システム上、土地は公舎 1 号・公舎 2 号の 2 か所となり、建物は公舎 2 号の土地に公舎 2 号・3 号の 2 棟となっている。

片岡公舎 1 号については、高崎市の土地を借り受けて昭和 36 年に新築した。

平成 18 年 3 月 30 日高崎市との交換により敷地も所有することとなった。建物の老朽化が激しいため、平成 21 年度中には県有地利用検討委員会へ情報提供したが結果として平成 21 年 11 月に建物は取り壊した。

片岡公舎 2 号・3 号は、2 棟とも築 30 年以上であり、平成 22 年 4 月から空き家となっている。2 棟とも解体を予定し、予算要求は、平成 23 年度分として平成 22 年 8 月 23 日に起案されている。

予算が承認されれば、県有地利用検討委員会へ情報提供し他部署での利用希望を確認したうえで希望がなければ普通財産への用途廃止、売却を進める予定とのことである。

(意見 30)

解体予算が承認されれば、県有地利用検討委員会へ情報提供し他部署での利用希望を確認するとのことであり、よって解体予算が承認されなければ県有地利用検討委員会へは報告が行われないことになる。

解体方針が決定された時点で、県有地利用検討委員会へ報告し、全庁的に検討対象とすべきである。

なお、公舎の行政財産の用途廃止の場合、総務部長決裁を要し、これには「用途を廃止した後の措置」を記載した文書を添付しなければならない。(規則第 30 条)。

それについては、解体方針が決定された時点で、「県有地利用検討委員会の検討対象とし、今後の方針を検討する。」という用途廃止後の措置を添付文書にまとめることにより対応できるものとする。

事例 2 農林大学校実習水田 所管課：農政部 農林大学校

(概況)

農林大学校の実習用水田は、昭和 62 年の取得以降、その取得目的に沿って同校生徒の水田実習用の用地として使用されてきたが、平成 20 年 3 月、同校の学科・コース再編によりその使用を終了した。

その使用を終了するに当たっては、同校内及び農政部内で再利用の検討がなされた。

しかし、学内で水田として維持した場合には、下記の問題点があることから水田としての維持管理は困難との結論に達した。

- ・ 水田作経営の大規模化が進展する中で、2ha 弱の農場実習では、教育効果が期待薄であること(大規模法人や JA 等での研修実施により対応可能)
- ・ 実習用水田が、学校から約 4 km 離れており、学生及び作業機械の輸送に時間と労力がかかること
- ・ 実習に使用する機械の老朽化が進んでおり、これらの更新に約 1 千万円の備品購入費を要すること
- ・ 実習にかかわる準備やほ場管理における労力がかかり、専属の臨時職員等を継続雇用する必要があること

また、他の用途による使用或いは他の農政部内での利用の検討によっても有効な活用方法は見出せなかったが、再度水田実習を行う可能性も考慮し、以前から本水田等を水稻箱苗の展開用地として活用要望が出ている地元の農業協同組合(JA)に貸し付けることとなった。

(意見 31)

現在、JAに賃貸しているため、未利用地として県有地利用検討委員会への報告は行われておらず、全庁的な再利用、或いは売却等の検討がなされていない。

また、貸付料は、合理的な算定根拠に基づいてはいるものの、面積、取得価額等に比して著しく低額であり、このまま賃貸を続けるのであれば、より有利な価格での売却を図る方が県の財政にとってもプラスである。

現在において本来の取得目的とは違う使用がされていることから、県有地利用検討委員会において全庁的な観点からJAに対する貸付契約期間が満了する平成25年4月以降の利用の検討、或いは売却の検討を行うことが望まれる。

事例 3 前橋警察署副署長公舎 所管課：警察本部 前橋警察署

(概況)

本公舎は、平成22年4月に空家となった。家屋は昭和43年建築の木造平屋であり、41年経過し警察の戸建て公舎の中では2番目に古い。解体方針であり平成23年度に解体費の予算要求がされている。

解体費予算の承認時点で一度、県有地検討委員会へ物件情報を提供し、家屋利用希望のないことを確認する予定である。

現在の管理は、会計課が見廻り、庭の除草などを担当している。門扉・塀はあるが万全ではないため、不審者の侵入などのリスクはある。

利用継続するならば3年以内には老朽化対策が必要であるため、基本的には取り壊し方針である。また、別途の新築も予定していない。

(意見 32)

この事例も事例1と同様に解体費予算が承認されれば、県有地利用検討委員会へ報告が行われることになるが、同委員会への報告時点は、解体費の予算承認時ではなく、解体方針の決定時であるべきと考える。(事例1意見参照。)

事例 4 利根沼田県民局薄根駐車場 所管課：総務部 利根沼田行政事務所

(概況)

利根沼田県民局薄根町駐車場は1,971.95㎡であり、68台分の駐車スペースが確保されているが、使用許可を出しているのは48台である。

一方で薄根町駐車場とは別に清水町駐車場があり、当該駐車場は4,534.00㎡であり、立地としては薄根町駐車場よりは清水町駐車場の方が、利根沼田県民局には近い。

(清水町駐車場については、第4.2.(5) 事例1利根沼田県民局清水町駐車場倉庫参照)

(意見 33)

清水駐車場の建物の実測面積は、787.50 m²である。

1台あたりの要駐車スペースを 12.5 m² (= 横 2.5m×縦 5m) と仮定すれば、12.5 m² × 48 台 = 600 m² であり、当該建物を取り壊すことにより、必要となる道路部分を考慮しても、現在薄根町駐車場の利用台数に相当する駐車スペースはほぼ確保できるものと見込まれる。

薄根町駐車場に駐車している車を清水駐車場に移動できた場合、薄根町駐車場は未利用となり、県有地利用検討委員会において県有財産の有効活用の検討を行うことも可能となる。