

第104号議案

令和5年度 長崎市土地取得特別会計歳入歳出決算

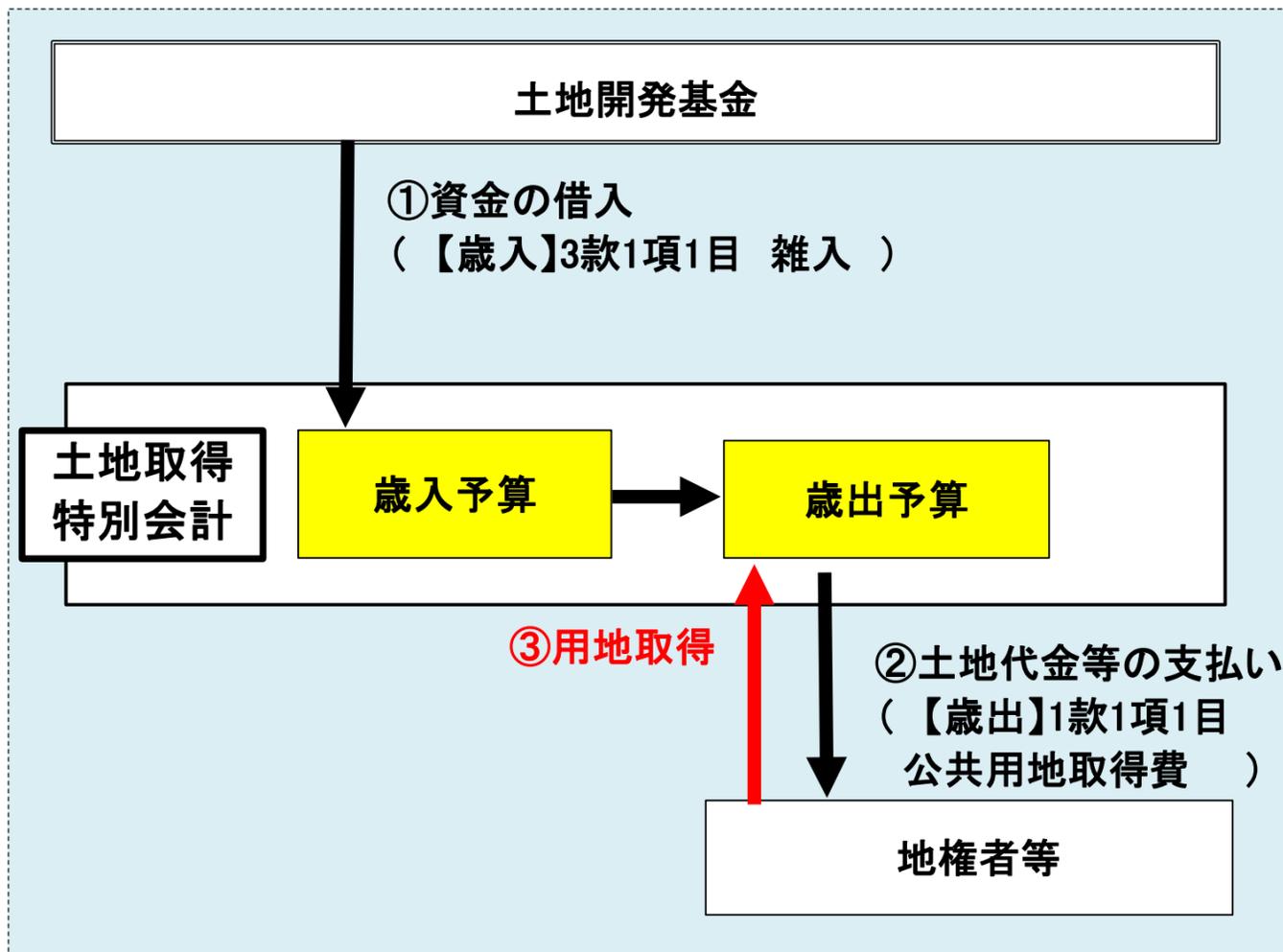
目次	ページ		
1 用地取得及び有償所管換えの仕組み	…	2	
2 令和5年度 歳入・歳出決算額一覧(歳入)	…	3	
3 令和5年度 歳入・歳出決算額一覧(歳出)	…	4	
4 用地取得費決算額・契約件数の推移	…	5	
5 令和5年度 不動産売払収入一覧	…	6	
6 令和5年度 不動産売払収入位置図	…	7	～ 36
7 令和5年度 用地購入費等内訳	…	37	
8 土地開発基金運用状況	…	38	
9 参考資料	…	39	～ 46

土木部
令和6年10月

1 用地取得及び有償所管換えの仕組み

事業用地の取得については、各事業の所管課が翌年度に買収する用地を予定し、補助金等を利用した予算編成を行うが、事業の執行にあたって、予算編成時に契約時期を予測できなかった地権者の方から、早期の買収や補償を求められる場合もあるため、土地開発基金を活用してあらかじめ取得することで、事業の円滑な執行を図っている。

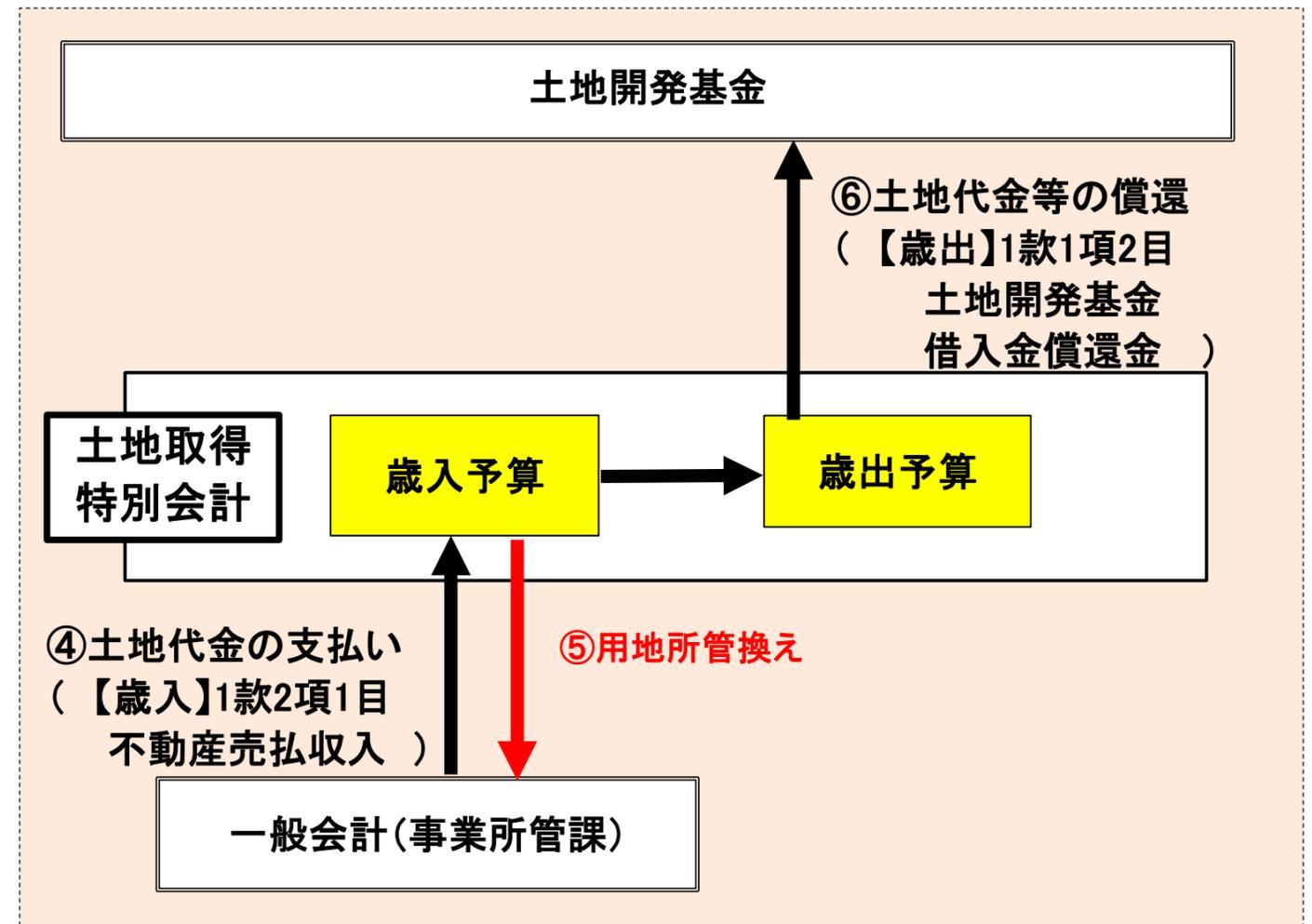
【 用地取得のフロー 】



【用地取得のフロー】

- ① 土地開発基金より用地取得に必要な資金の借り入れを行う
- ↓
- ② 地権者等へ土地代金等を支払う
- ↓
- ③ 用地を取得する

【 有償所管換えのフロー 】



【有償所管換えのフロー】

- ④ 事業所管課が土地取得特別会計に土地代金を支払う
- ↓
- ⑤ 土地取得特別会計から事業所管課へ所管換えを行う
- ↓
- ⑥ 事業所管課からの土地代金支払い分を土地開発基金へ償還する

2 令和5年度 歳入・歳出決算額一覧（歳入）

（単位：円）

款	項	目	予算現額					調定額	収入済額 ②	不納欠損額	収入未済額	予算現額と 収入済額との 比較 (②-①)	行番号	主な予算現額と収入済額との比較の説明		
			当初予算額	補正予算額	継続費及び繰 越事業費繰越 財源充当額	節	計 ①									
1 財産収入			1,132,884,000	0	0		1,132,884,000	898,956,240	898,956,240	0	0	△ 233,927,760	1	土地取得特別会計で先行取得していた 事業用地等の一般会計への有償所管 換えが見込みを下回ったこと等による もの。		
	1 財産運用 収入		563,000	0	0		563,000	1,636,255	1,636,255	0	0	1,073,255	2			
		1 財産貸付 収入		563,000	0	0		563,000	1,636,255	1,636,255	0	0	1,073,255		3	
								1 土地建物 貸付収入	540,000	1,628,773	1,628,773	0	0		1,088,773	4
								2 貸付金利息	23,000	7,482	7,482	0	0		△ 15,518	5
	2 財産売払 収入		1,132,321,000	0	0		1,132,321,000	897,319,985	897,319,985	0	0	△ 235,001,015	6			
		1 不動産 売払収入		1,132,321,000	0	0		1,132,321,000	897,319,985	※1 897,319,985	0	0	△ 235,001,015		7	
							1 土地売払 収入	1,132,321,000	897,319,985	897,319,985	0	0	△ 235,001,015		8	
2 繰入金			568,000	0	0		568,000	36,334,479	36,334,479	0	0	35,766,479	9	保有地の払下げにおいて、売却価格が 取得価格を下回ったため、その差額を 土地開発基金から繰り入れたことによる もの。		
	1 土地開発 基金繰入 金		568,000	0	0		568,000	36,334,479	36,334,479	0	0	35,766,479	10			
		1 土地開発 基金繰入 金		568,000	0	0		568,000	36,334,479	36,334,479	0	0	35,766,479		11	
								1 土地開発 基金繰入金	568,000	36,334,479	36,334,479	0	0		35,766,479	12
3 諸収入			1,100,000,000	373,600,000	0		1,473,600,000	1,237,628,230	1,231,586,266	6,041,964	0	△ 242,013,734	13	用地取得額が見込みを下回ったことに 伴い、土地開発基金借入金が減となっ たもの。		
	1 雑入		1,100,000,000	373,600,000	0		1,473,600,000	1,237,628,230	1,231,586,266	6,041,964	0	△ 242,013,734	14			
		1 雑入		1,100,000,000	373,600,000	0		1,473,600,000	1,230,712,389	1,230,712,389	0	0	△ 242,887,611		15	
								1 土地開発 基金借入金	1,473,600,000	1,230,712,389	1,230,712,389	0	0		△ 242,887,611	16
								2 違約金及 び延納利息	0	6,915,841	873,877	※2 6,041,964	0		※3 873,877	17
							1 違約金及 び延納利息	0	6,915,841	873,877	6,041,964	0	873,877		18	
4 繰越金			0	0	677,645,000		677,645,000	677,645,000	677,645,000	0	0	0	19			
	1 繰越金		0	0	677,645,000		677,645,000	677,645,000	677,645,000	0	0	0	20			
		1 繰越金		0	0	677,645,000		677,645,000	677,645,000	677,645,000	0	0	0		21	
								1 前年度 繰越金	677,645,000	677,645,000	677,645,000	0	0		0	22
歳入合計			2,233,452,000	373,600,000	677,645,000		3,284,697,000	2,850,563,949	2,844,521,985	6,041,964	0	△ 440,175,015				

※1 不動産売払収入の収入済額の内訳 6ページ「5 令和5年度 不動産売払収入一覧」参照。

※2 銅座町松が枝町線(銅座工区)都市計画街路整備事業の用地取得のため、長崎市と地権者が締結した土地売買契約と物件移転補償契約について、契約期限までに抵当権抹消の履行がなされなかったことから契約を解除し、支払済みの前払金と遅延利息の返還を求めたが、返還に応じないため未収金が発生した。弁護士に強制執行の委任を行うも、債務者が無資力のため回収には至らず、不納欠損処理を行った。
令和5年6月市議会の所管事項調査にて報告済み。39～41ページ「参考資料1」参照。

※3 片淵線(新大工工区)都市計画街路整備事業において、建物明渡訴訟の和解により、賃料相当の損害金を受け取ったもの。42～46ページ「参考資料2」参照。

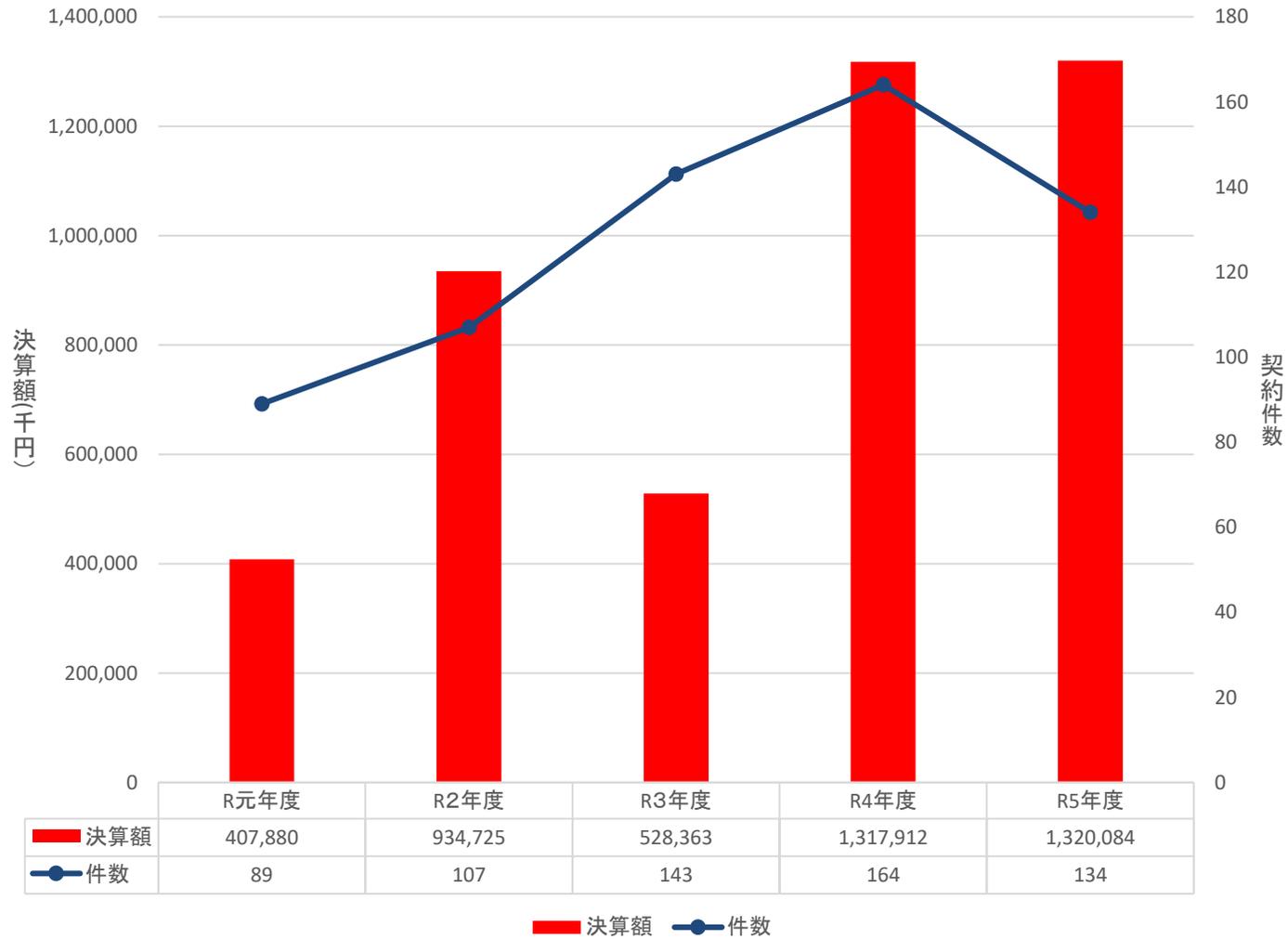
3 令和5年度 歳入・歳出決算額一覧（歳出）

（単位：円）

款	項	目	予算現額					計 ①	支出済額 ②	翌年度繰越額 ③	不用額 (①-②-③)	行番号	主な不用額の説明
			当初予算額	補正予算額	継続費及び繰越事業費繰越額	予備費支出及び流用増減	節						
1 土地取得事業費	1 土地取得事業費		2,233,452,000	373,600,000	677,645,000	0		3,284,697,000	2,258,986,868	585,535,117	440,175,015	1	
			2,233,452,000	373,600,000	677,645,000	0		3,284,697,000	2,258,986,868	585,535,117	440,175,015	2	
		1 公共用地取得費	1,101,473,000	373,600,000	677,645,000	△ 2,457,660		2,150,260,340	1,320,361,759	585,535,117	244,363,464	3	
							8 旅費	95,000	0	0	95,000	4	
							10 需用費	363,000	104,658	0	258,342	5	
							11 役務費	462,000	2,324	0	459,676	6	
							12 委託料	303,000	0	0	303,000	7	用地取得額が見込みを下回ったため。
							13 使用料及び賃借料	162,000	84,860	0	77,140	8	
							16 公有財産購入費	993,236,219	※474,999,767	477,685,689	40,550,763	9	
							18 負担金、補助及び交付金	88,000	86,465	0	1,535	10	
							21 補償、補填及び賠償金	1,155,551,121	※845,083,685	107,849,428	202,618,008	11	
			2 土地開発基金借入金償還金	1,131,979,000	0	0	0	1,131,979,000	936,167,449	0	195,811,551	12	土地取得特別会計で先行取得していた事業用地等の一般会計への有償所管換えが見込みを下回ったことによるもの。
							22 償還金、利子及び割引料	1,131,979,000	936,167,449	0	195,811,551	13	
			3 土地開発基金積立金	0	0	0	2,457,660	2,457,660	2,457,660	0	0	14	
							24 積立金	2,457,660	2,457,660	0	0	15	
歳出合計			2,233,452,000	373,600,000	677,645,000	0		3,284,697,000	2,258,986,868	585,535,117	440,175,015		

※ 支出済額 1,320,083,452円(37ページ「7 令和5年度 用地購入費等内訳」参照) = 474,999,767円(16節 公有財産購入費) + 845,083,685円(21節 補償・補填及び賠償金)

4 用地取得費決算額・契約件数の推移

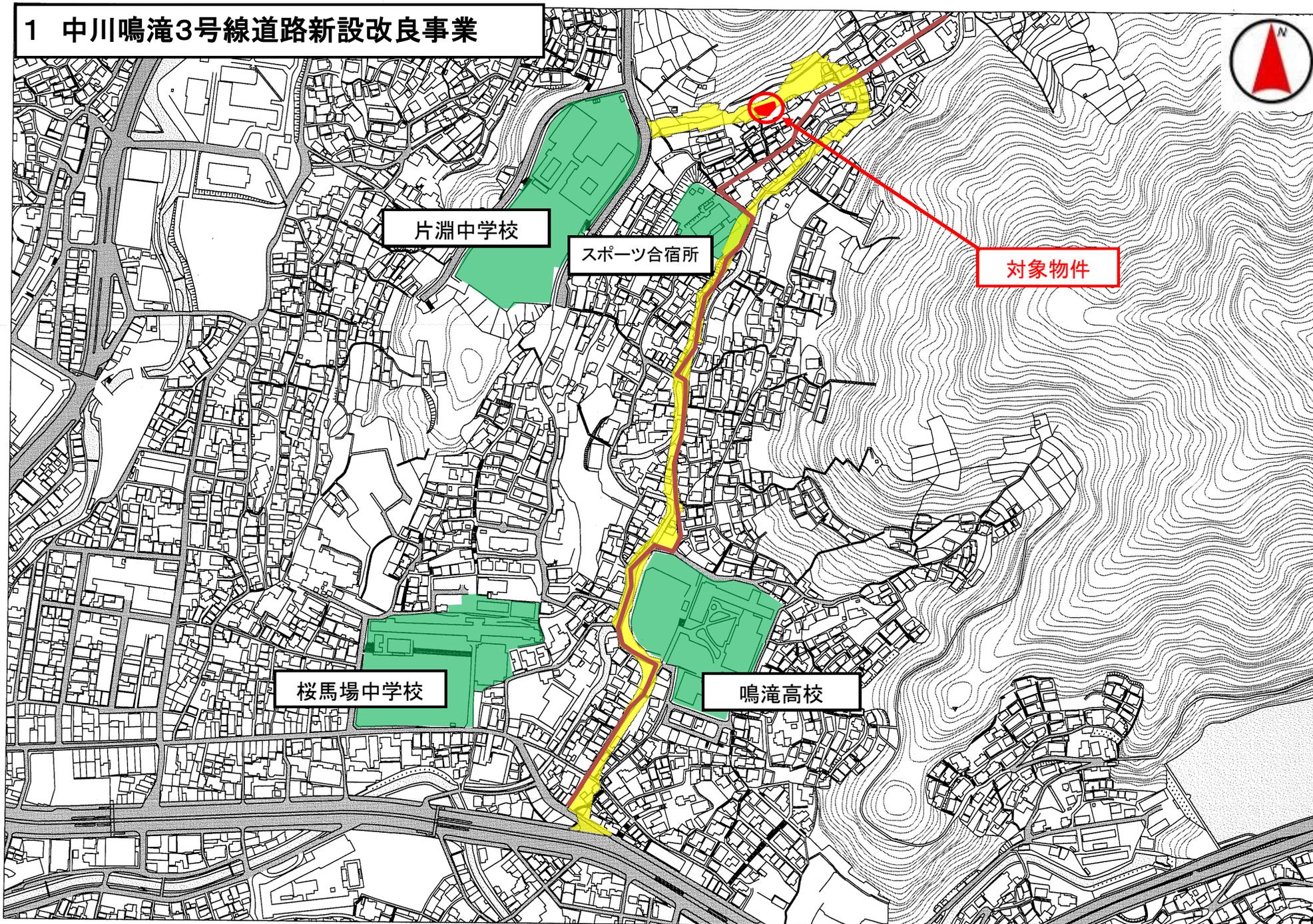


5 令和5年度 不動産売払収入一覧

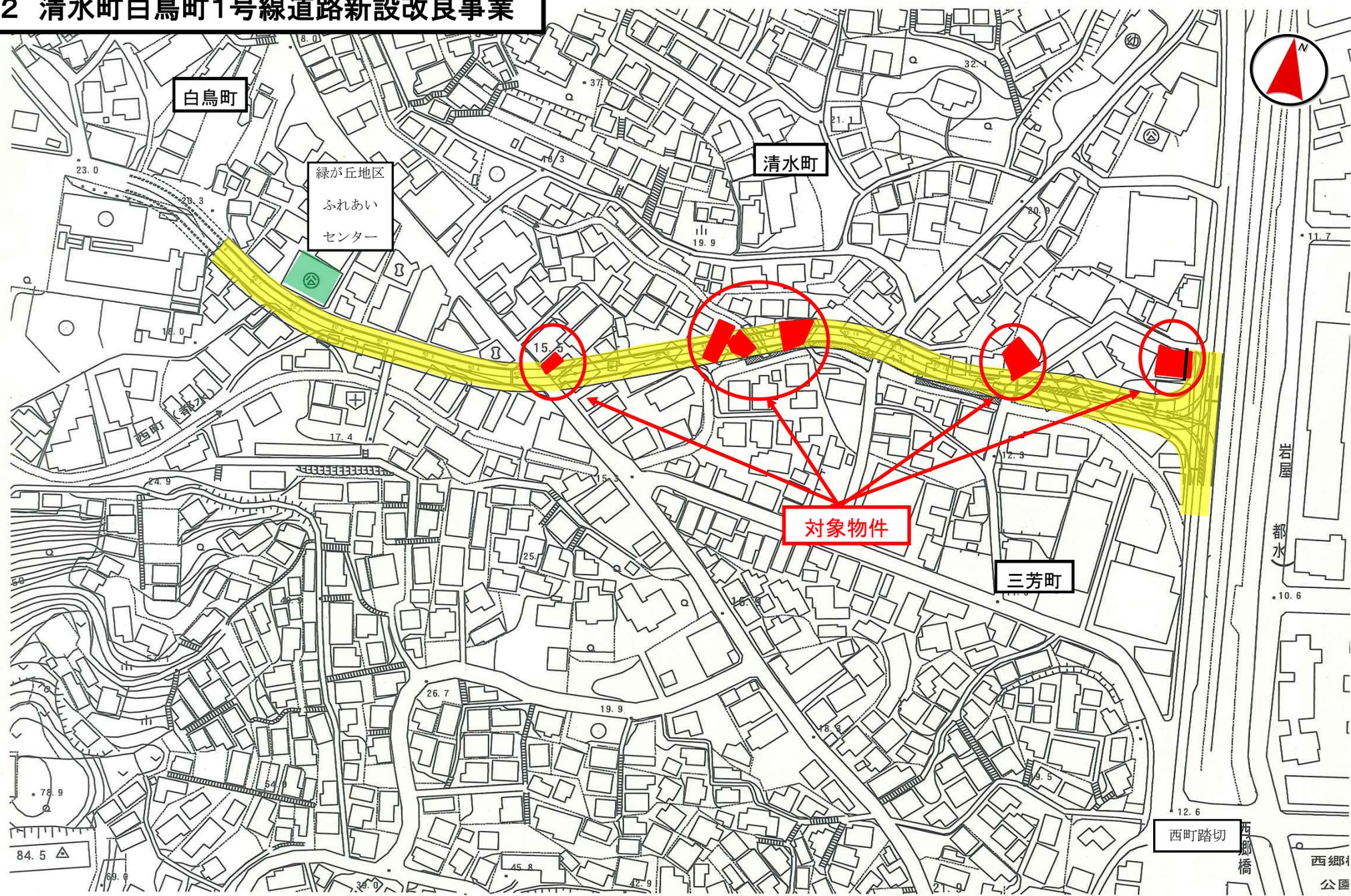
No.	事業名	売払(所管換え)先	地積(m ²)	売払(所管換え)金額(円)
1	中川鳴滝3号線道路新設改良事業	土木建設課	167.35	1,355,738
2	清水町白鳥町1号線道路新設改良事業		634.03	22,707,205
3	虹が丘西町1号線道路新設改良事業		100.35	78,281
4	川上町出雲線道路新設改良事業		51	2,632,292
5	土井首町磯道町線道路新設改良事業		53.72	2,030,783
6	諏訪町桜町1号線道路新設改良事業		83.65	16,829,992
7	神浦向町3号線道路新設改良事業		40.21	402,306
8	新地町稲田町線都市計画街路整備事業		26.23	9,993,817
9	銅座町松が枝町線(銅座工区)都市計画街路整備事業		104.96	132,702,204
10	片淵線(新大工工区)都市計画街路整備事業		-	4,140,333
11	片淵線(経済裏工区)都市計画街路整備事業		-	14,059,556
12	大黒町恵美須町線都市計画街路整備事業		485.06	465,654,142
13	大井手川河川等整備事業	土木防災課	57.53	6,365,549
14	長崎駅中央通り線都市計画街路整備事業	長崎駅周辺整備室	-	80,027,237
15	檜山地区残土埋立地取得事業	環境整備課	22.17	262,472
16	東工場整備事業		4,382.51	15,109,751
17	つつじが丘西線都市計画街路整備事業	東長崎土地区画整理事務所	820	7,589,414
18	岩原都市下水路整備事業	中央総合事務所地域整備2課	-	6,790,817
19	稲田町6号線道路新設改良事業		-	10,349,819
20	川上町出雲1号線道路新設改良事業		-	308,784
21	立山地区斜面市街地再生事業		486.31	54,145,673
22	唐人屋敷顕在化歴史的環境整備事業		131.56	8,535,423
23	休場公園用地		16.4	4,563,539
24	黒崎永田湿地自然公園整備事業	北総合事務所地域整備課	177.1	830,751
25	形上岳線道路新設改良事業		447.73	390,105
26	為石町24号線道路新設改良事業	南総合事務所地域整備課	2,572.48	5,718,952
27	戸石町6号線道路新設改良事業	東総合事務所地域整備課	28.62	9,108,673
28	星取川上町1号線道路新設改良事業(代替地)	代替地払下げ	260.11	4,395,859
29	神浦向町3号線道路新設改良事業(代替地)		9.17	49,518
30	東長崎縦貫線(清藤地区)都市計画街路整備事業(代替地)		101.91	10,191,000
計			11,260.16	897,319,985

※10、11、14、18、19、20は補償費のみであるため、地積の記載なし

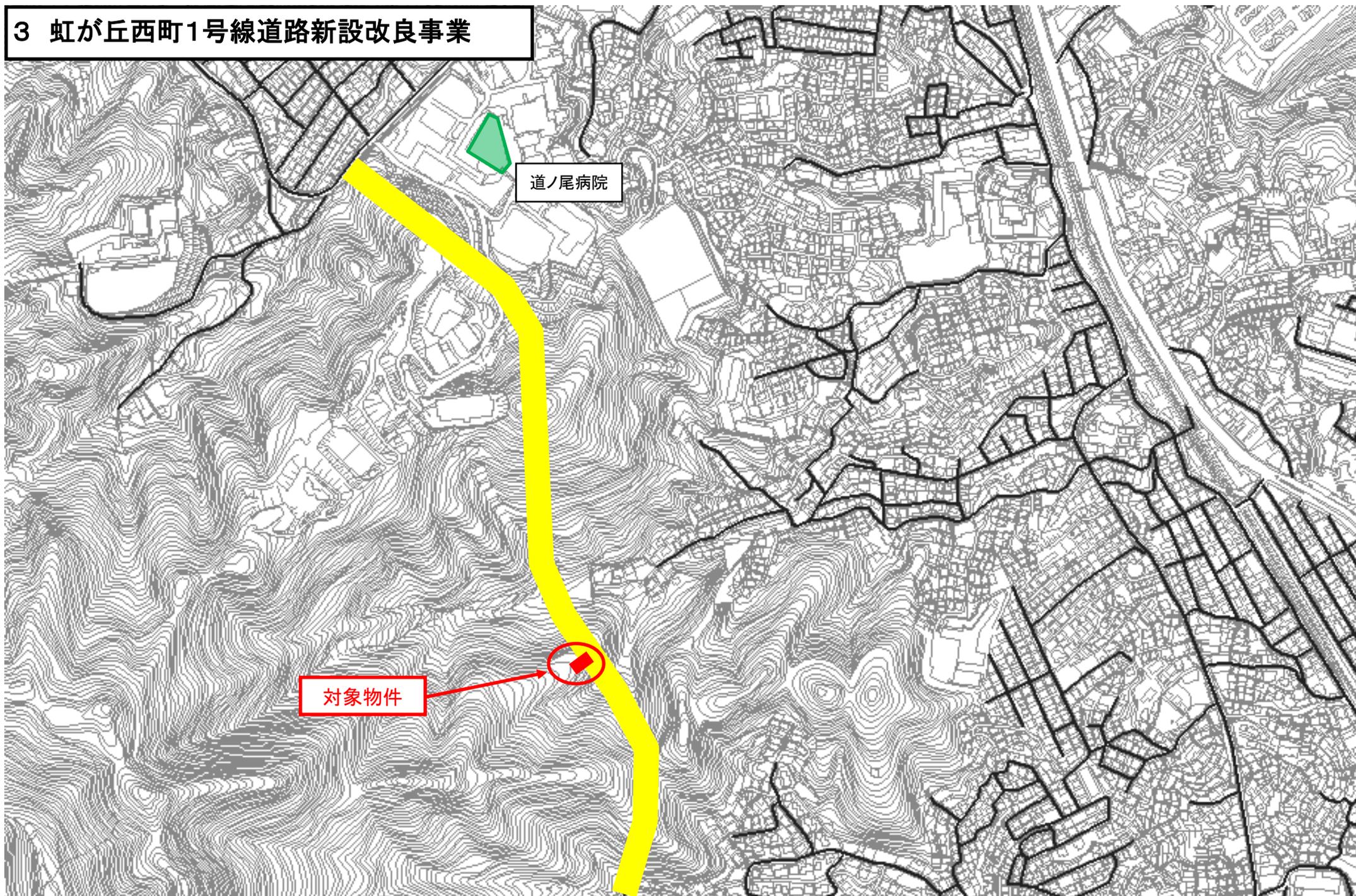
1 中川鳴滝3号線道路新設改良事業



2 清水町白鳥町1号線道路新設改良事業



3 虹が丘西町1号線道路新設改良事業



5 土井首町磯道町線道路新設改良事業



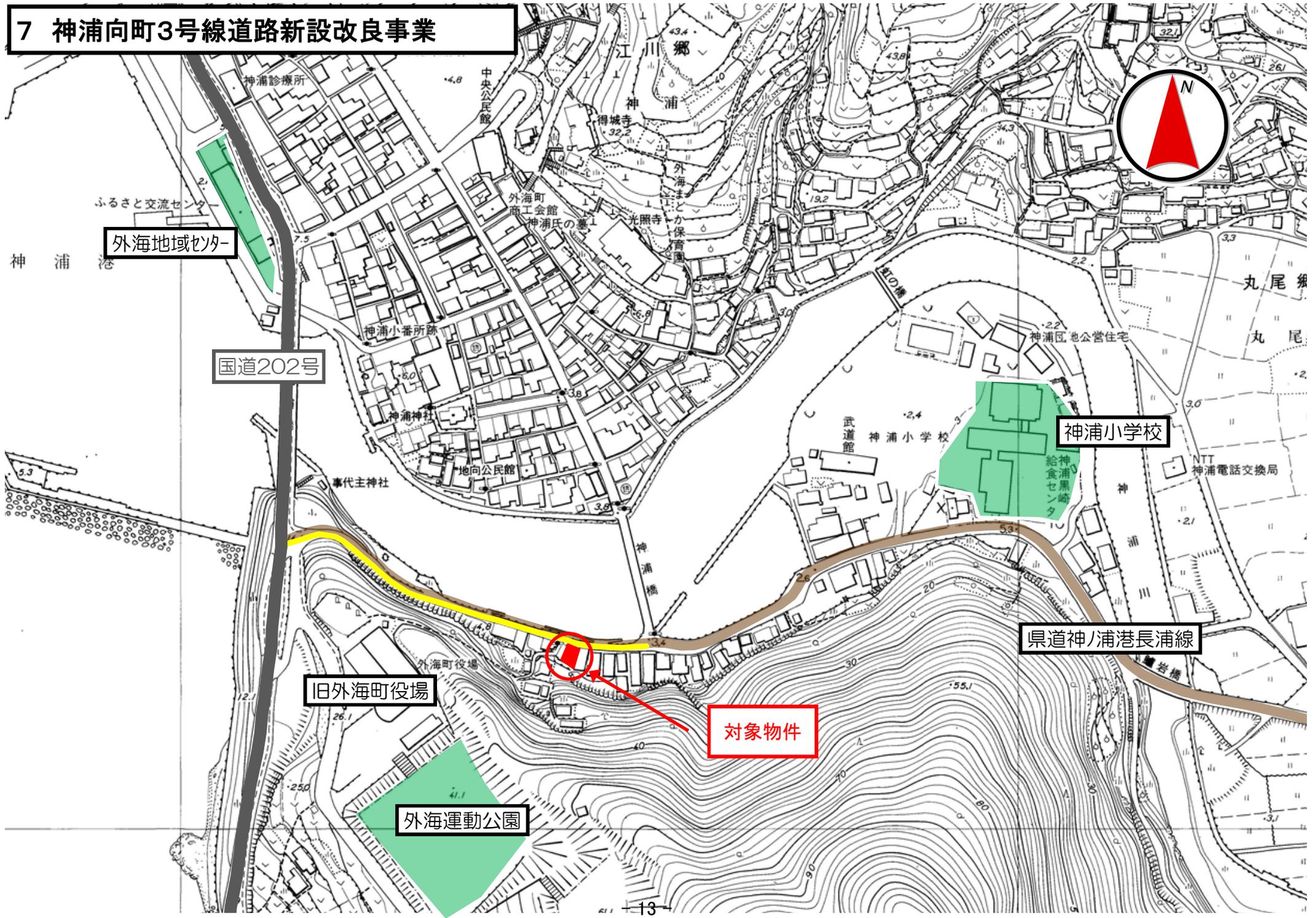
1 / 5,000



6 諏訪町桜町1号線道路新設改良事業



7 神浦向町3号線道路新設改良事業



外海地域センター

国道202号

神浦小学校

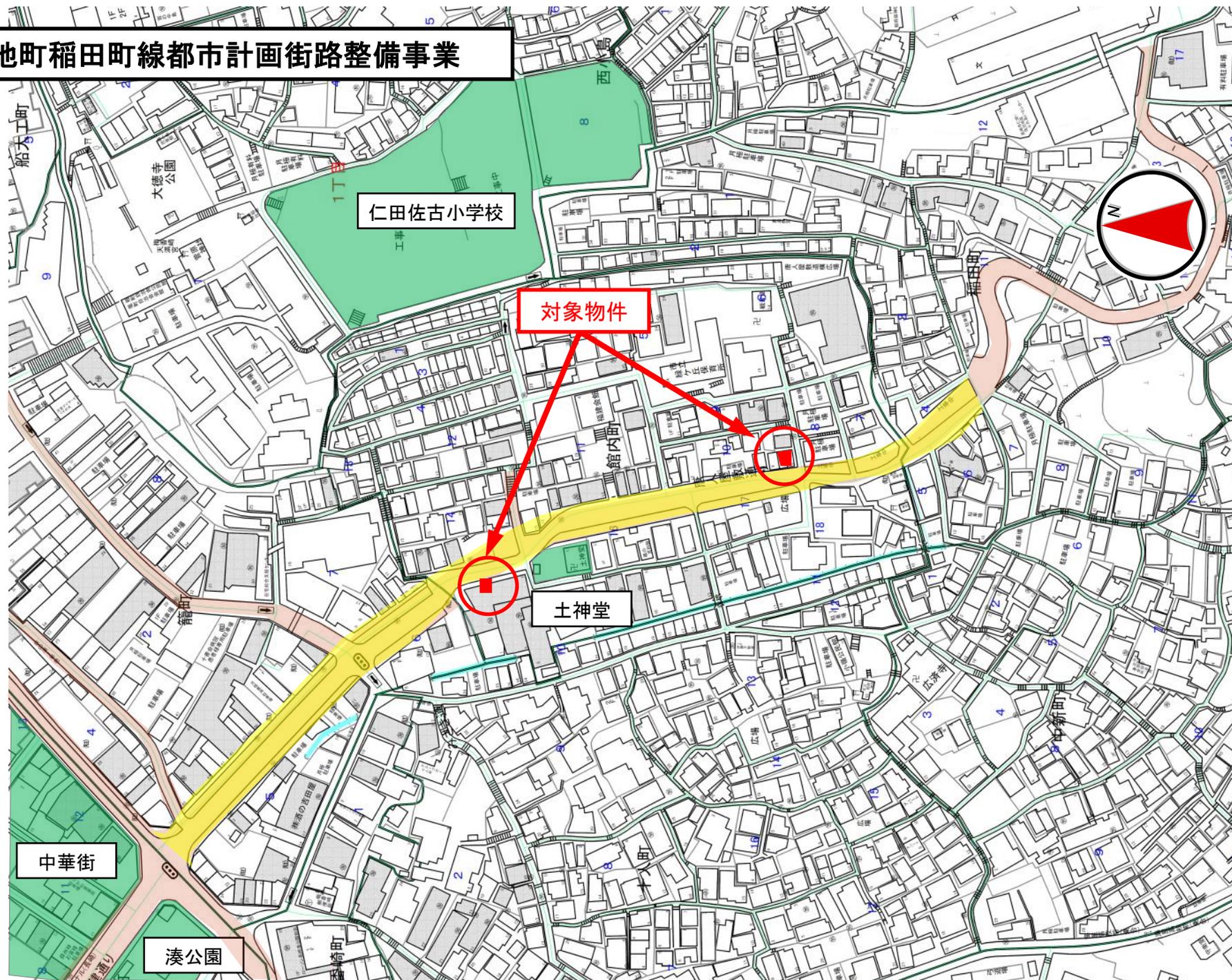
県道神/浦港長浦線

旧外海町役場

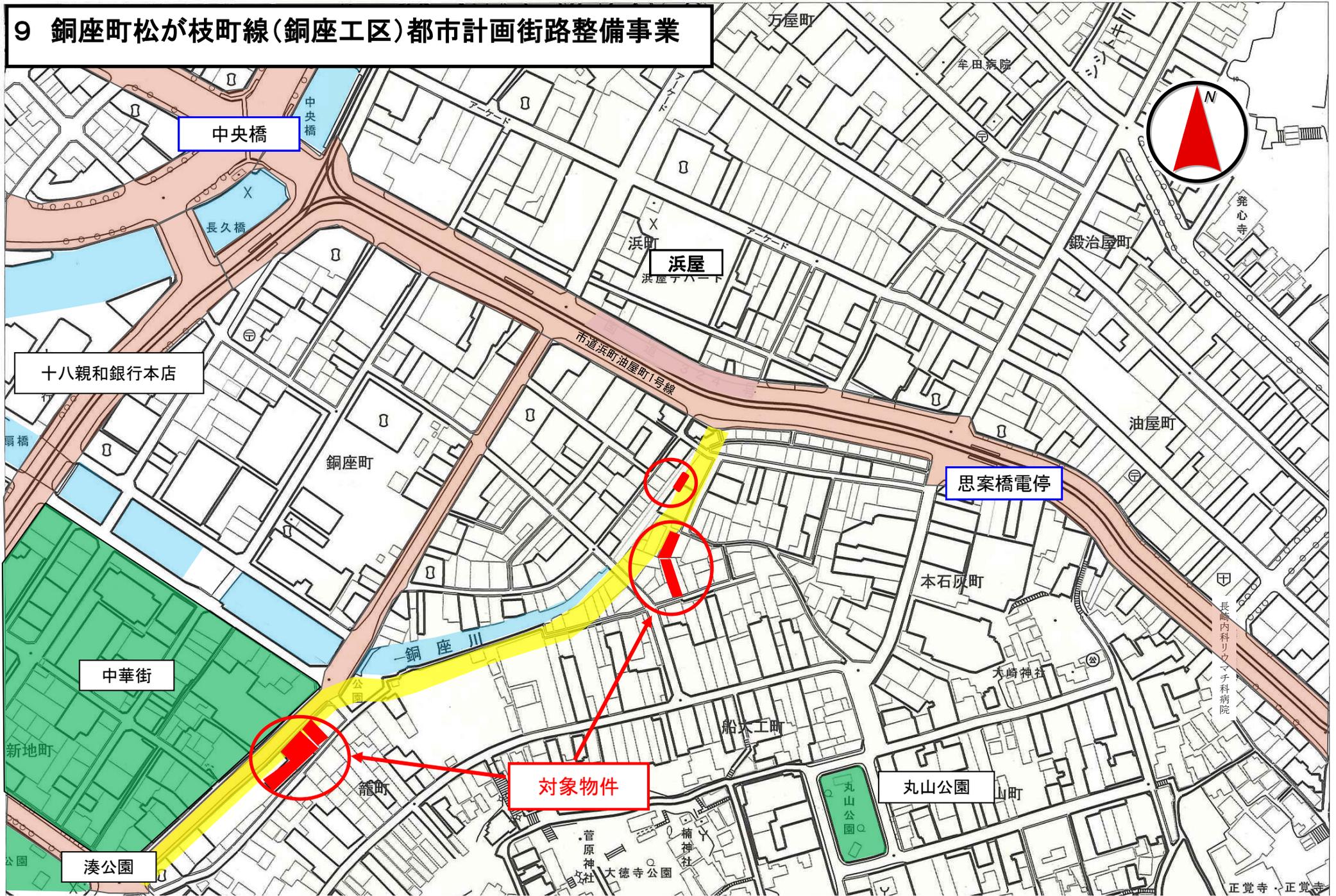
対象物件

外海運動公園

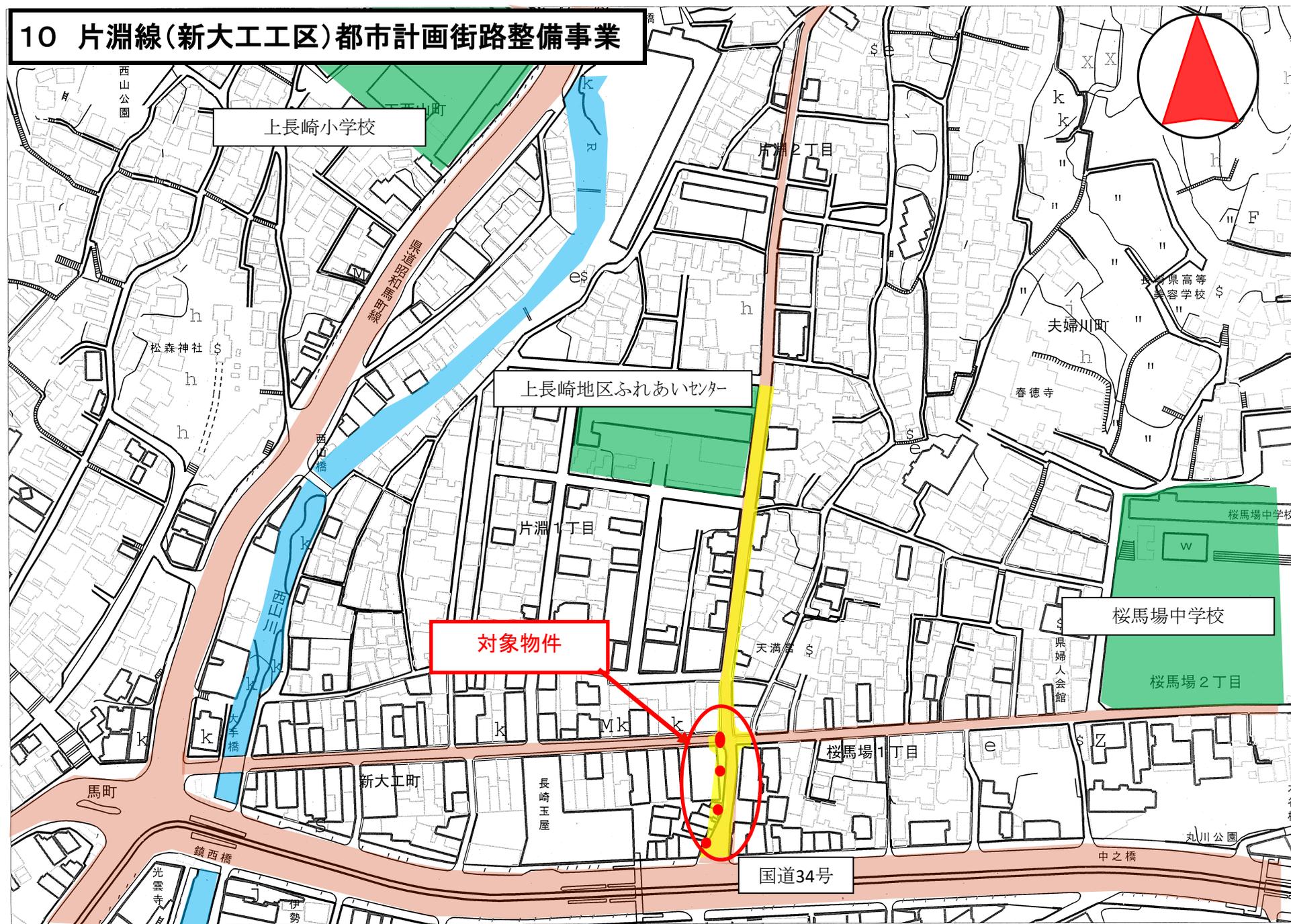
8 新地町稲田町線都市計画街路整備事業



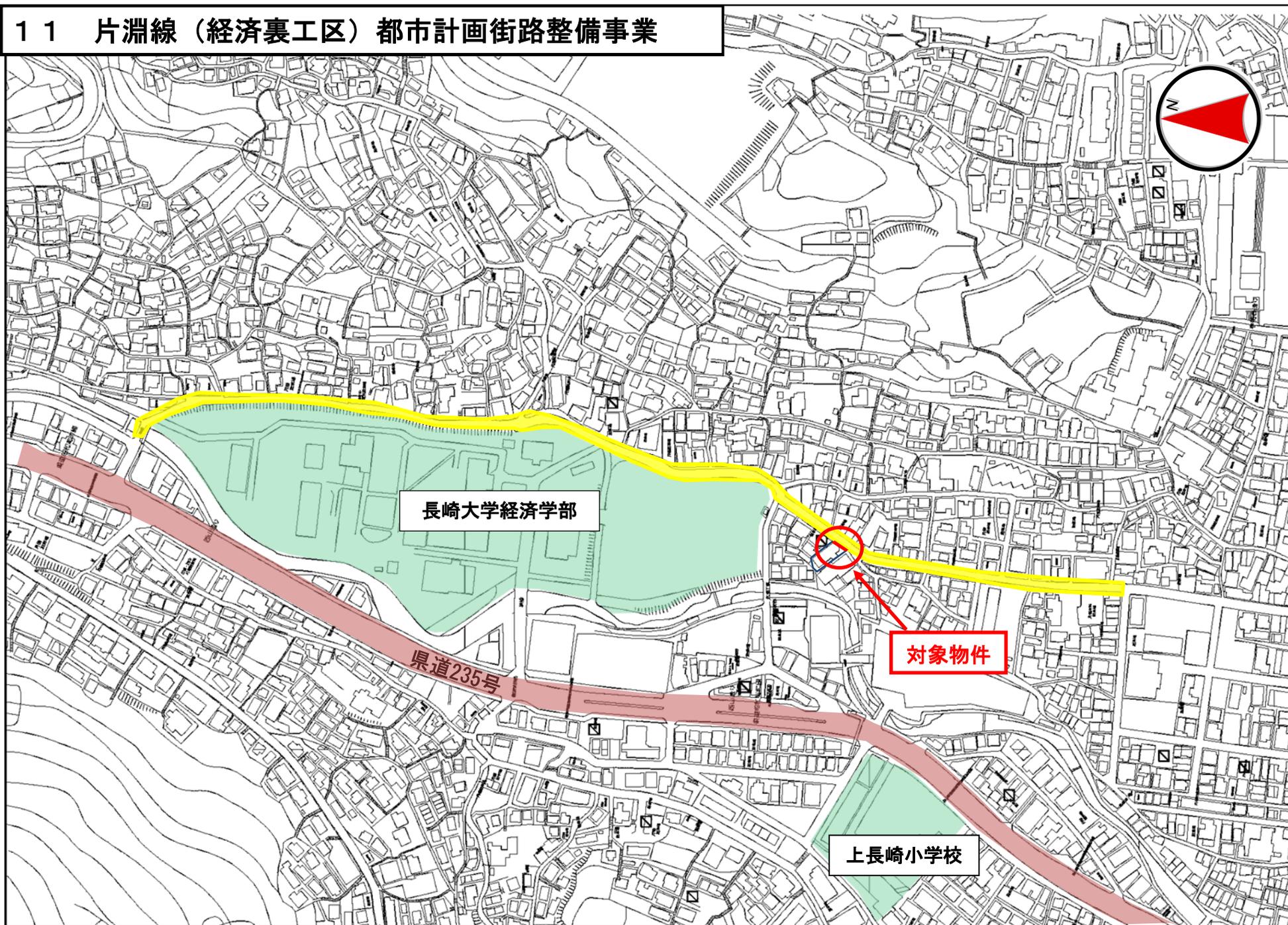
9 銅座町松が枝町線(銅座工区)都市計画街路整備事業



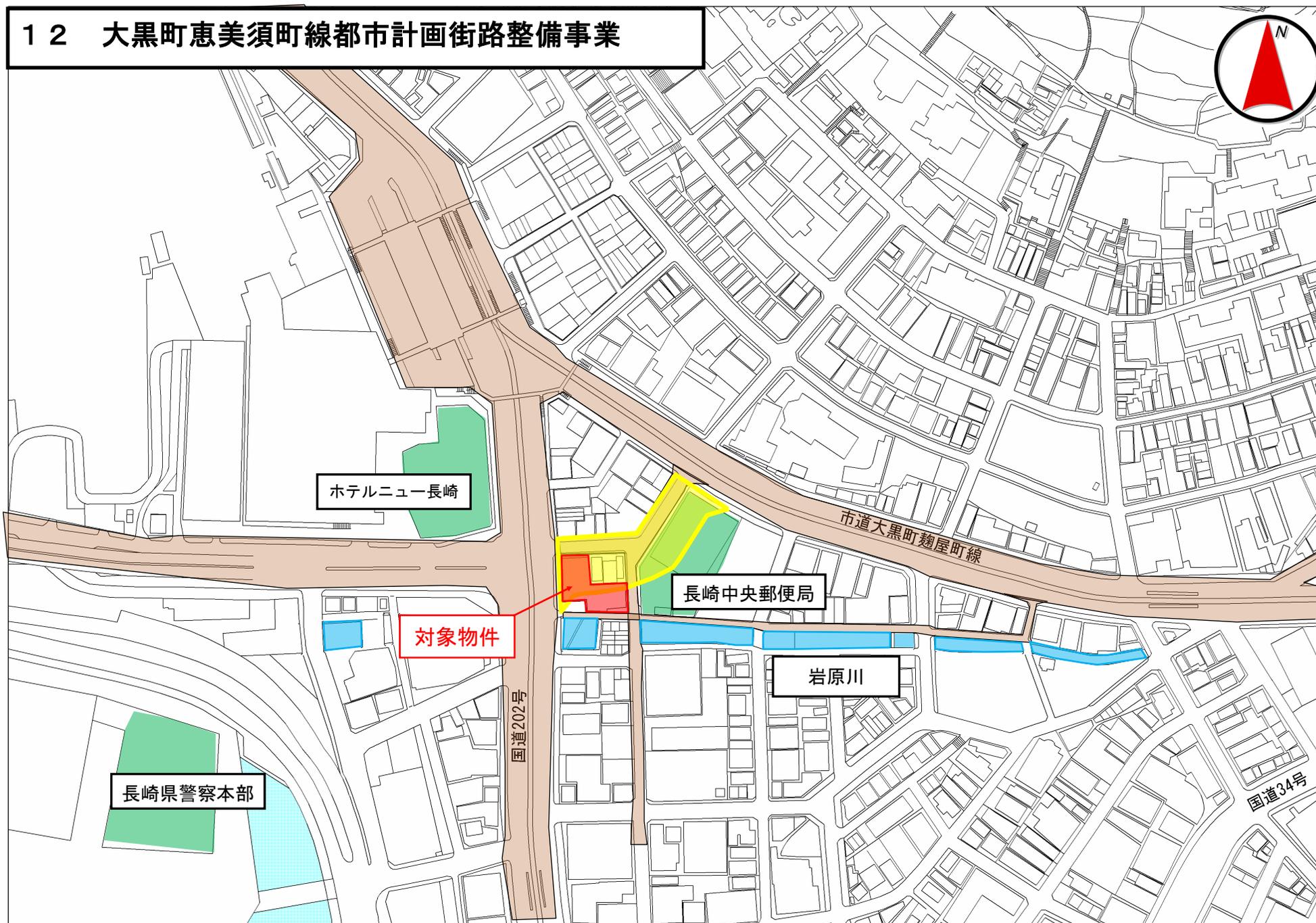
10 片淵線(新大工工区)都市計画街路整備事業



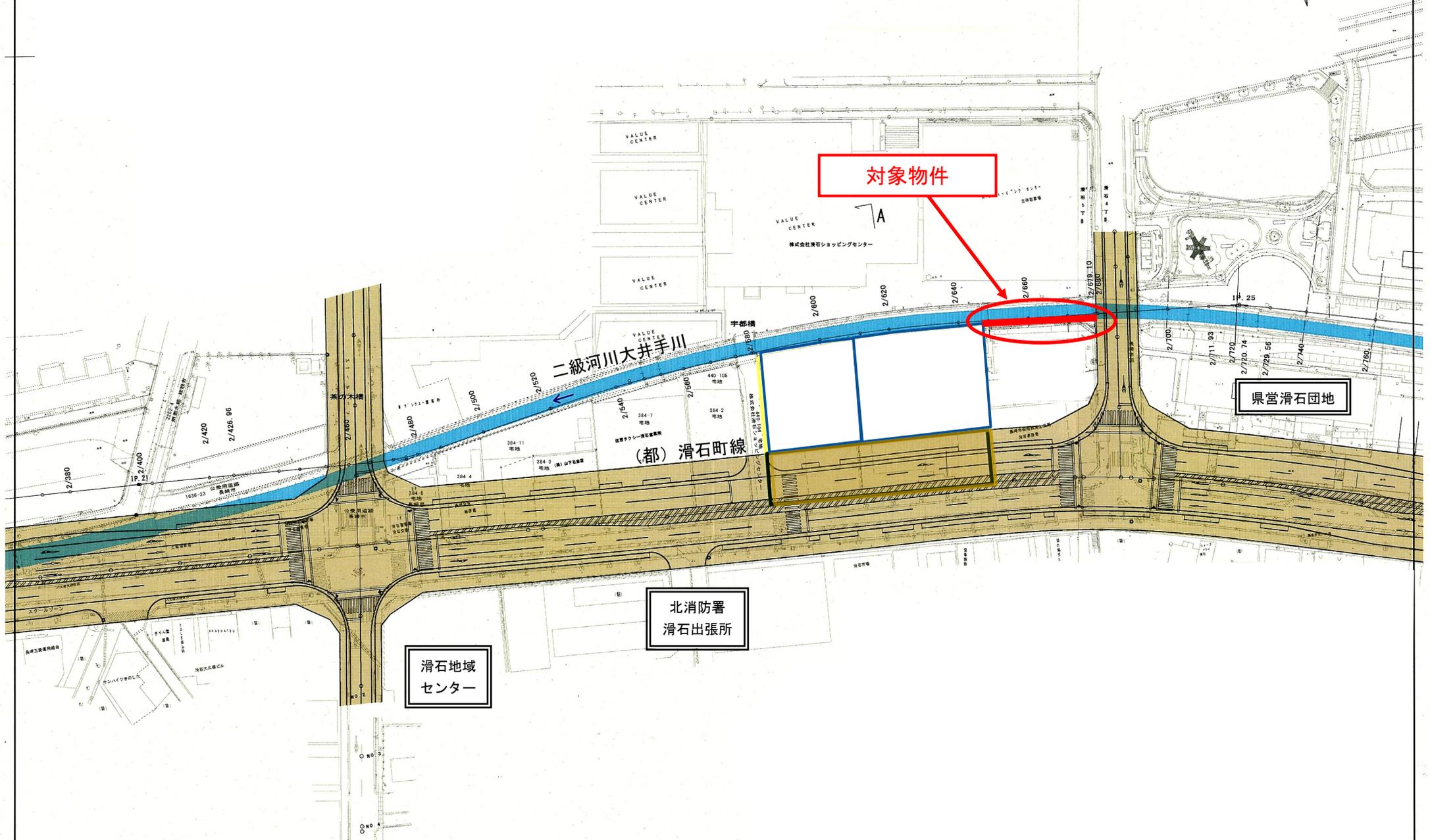
1 1 片淵線（経済裏工区）都市計画街路整備事業



1 2 大黒町恵美須町線都市計画街路整備事業



13 大井手川河川等整備事業



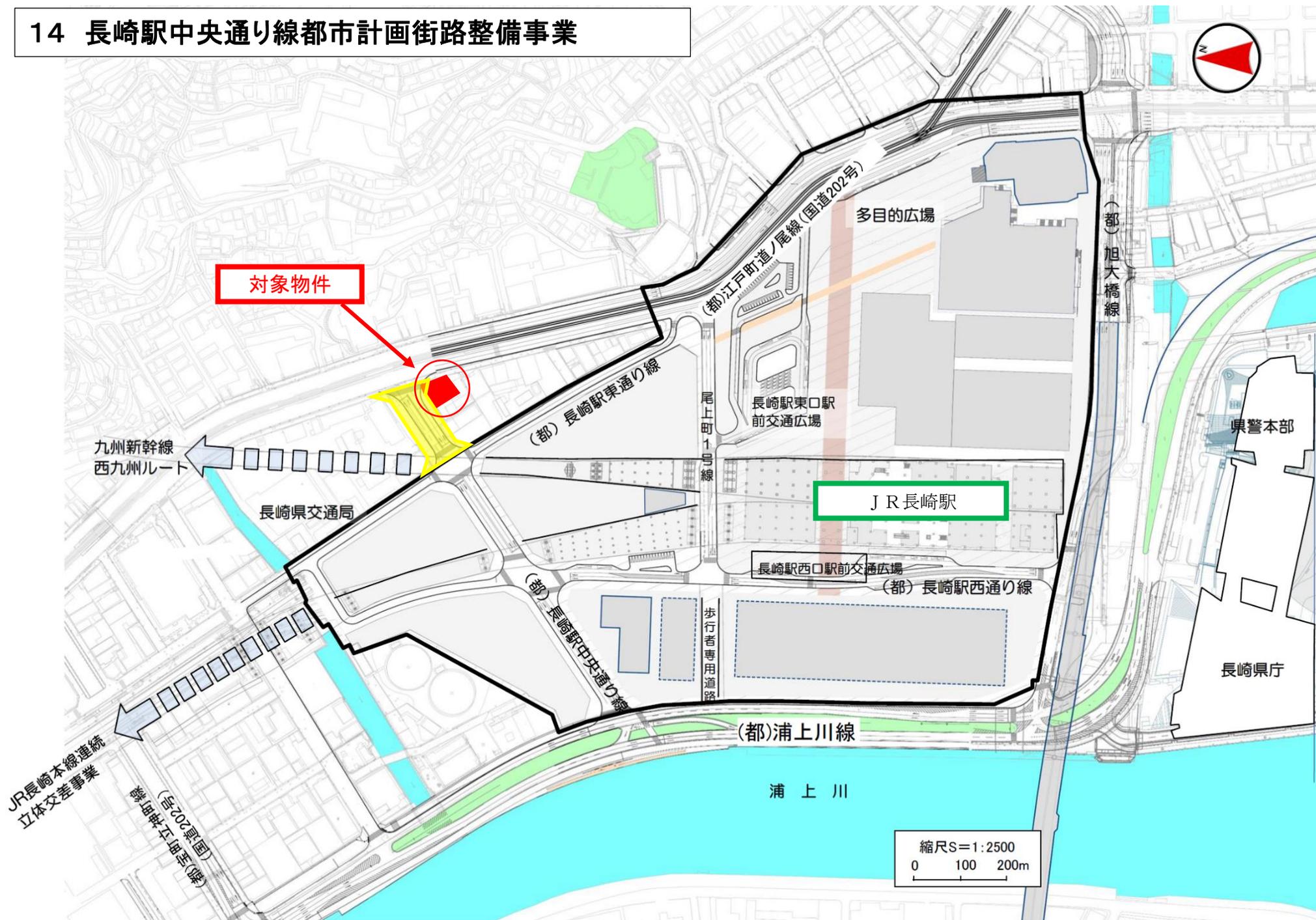
対象物件

県営滑石団地

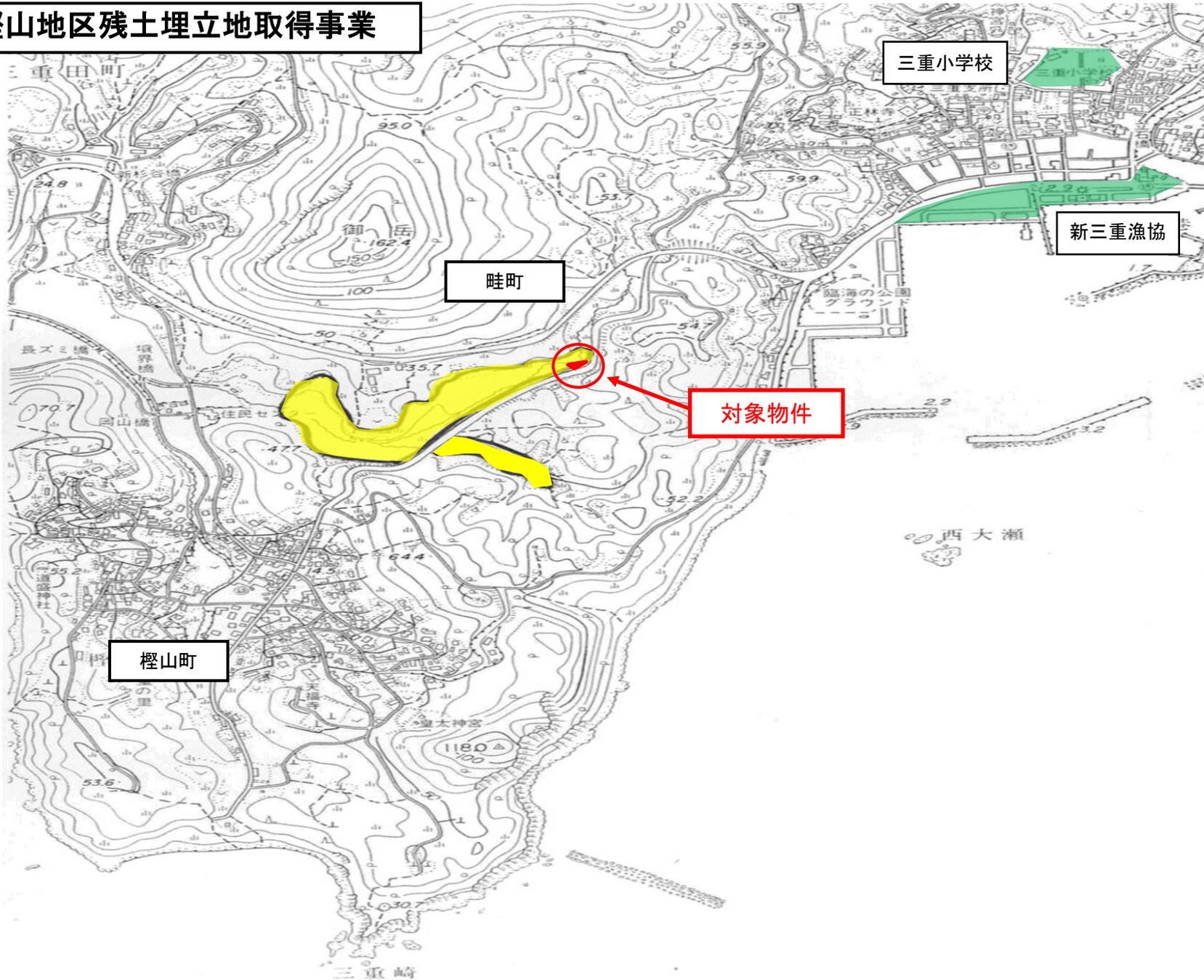
北消防署
滑石出張所

滑石地域
センター

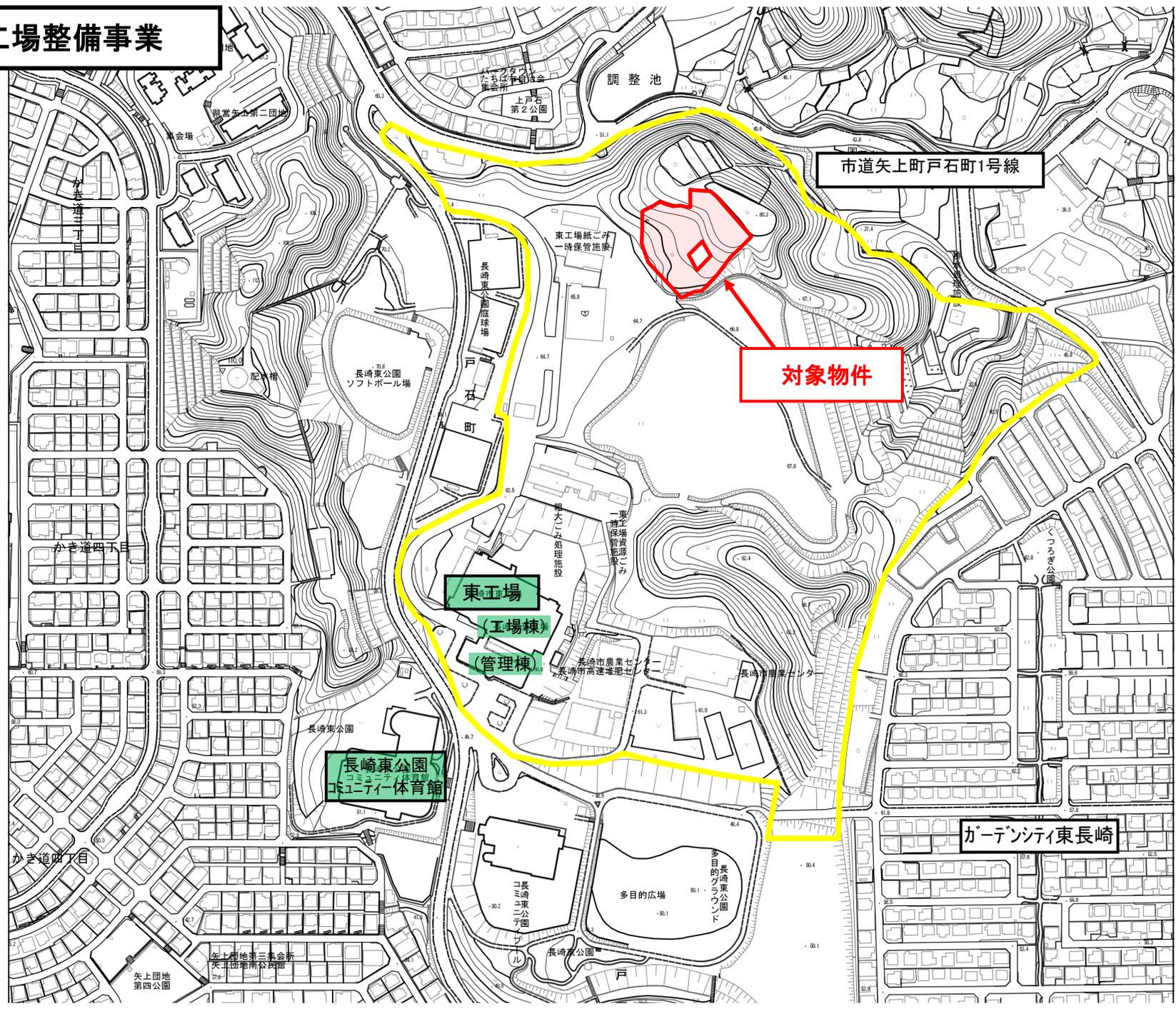
14 長崎駅中央通り線都市計画街路整備事業



15 檜山地区残土埋立地取得事業

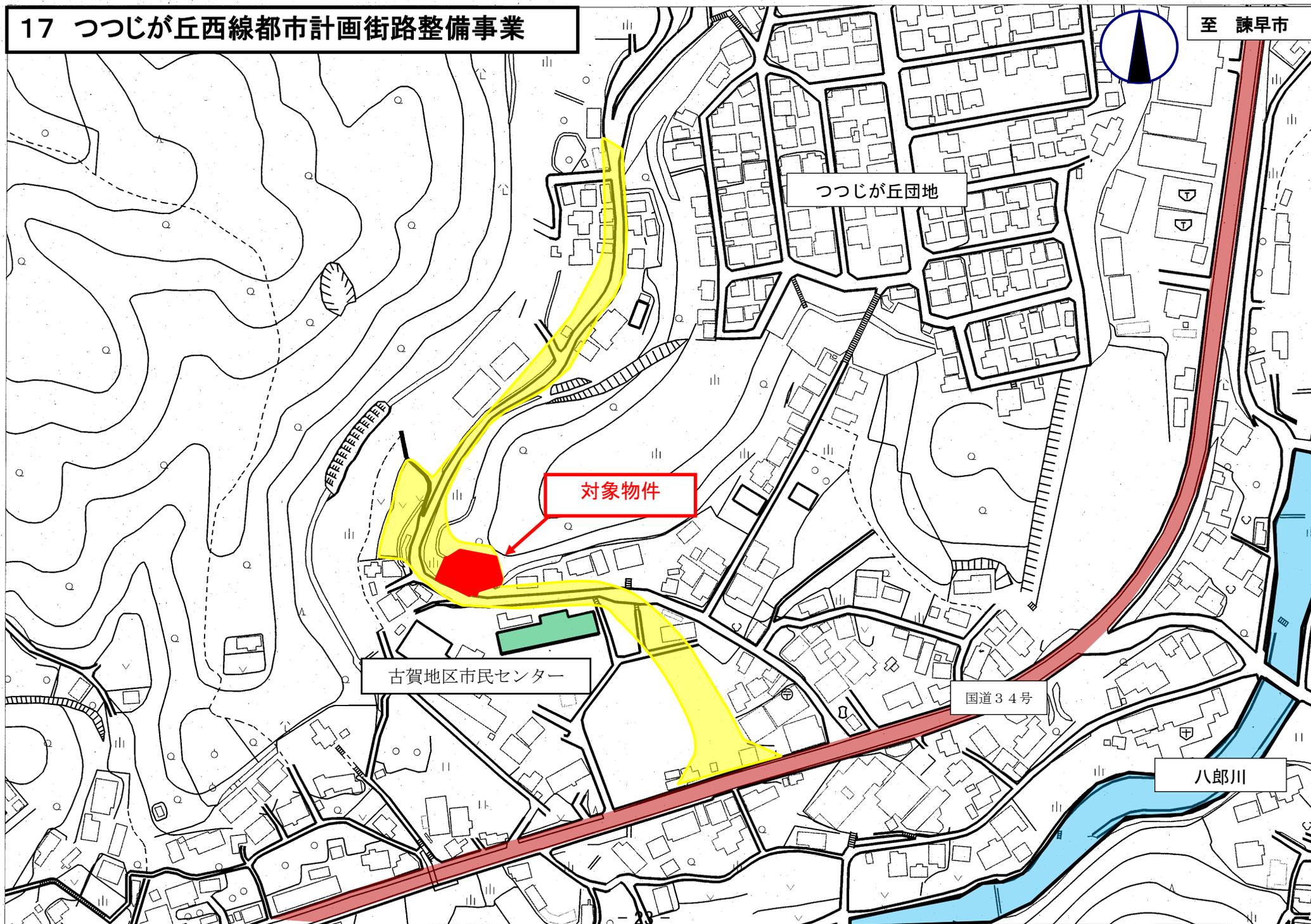
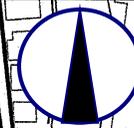


16 東工場整備事業



17 つつじが丘西線都市計画街路整備事業

至 諫早市



つつじが丘団地

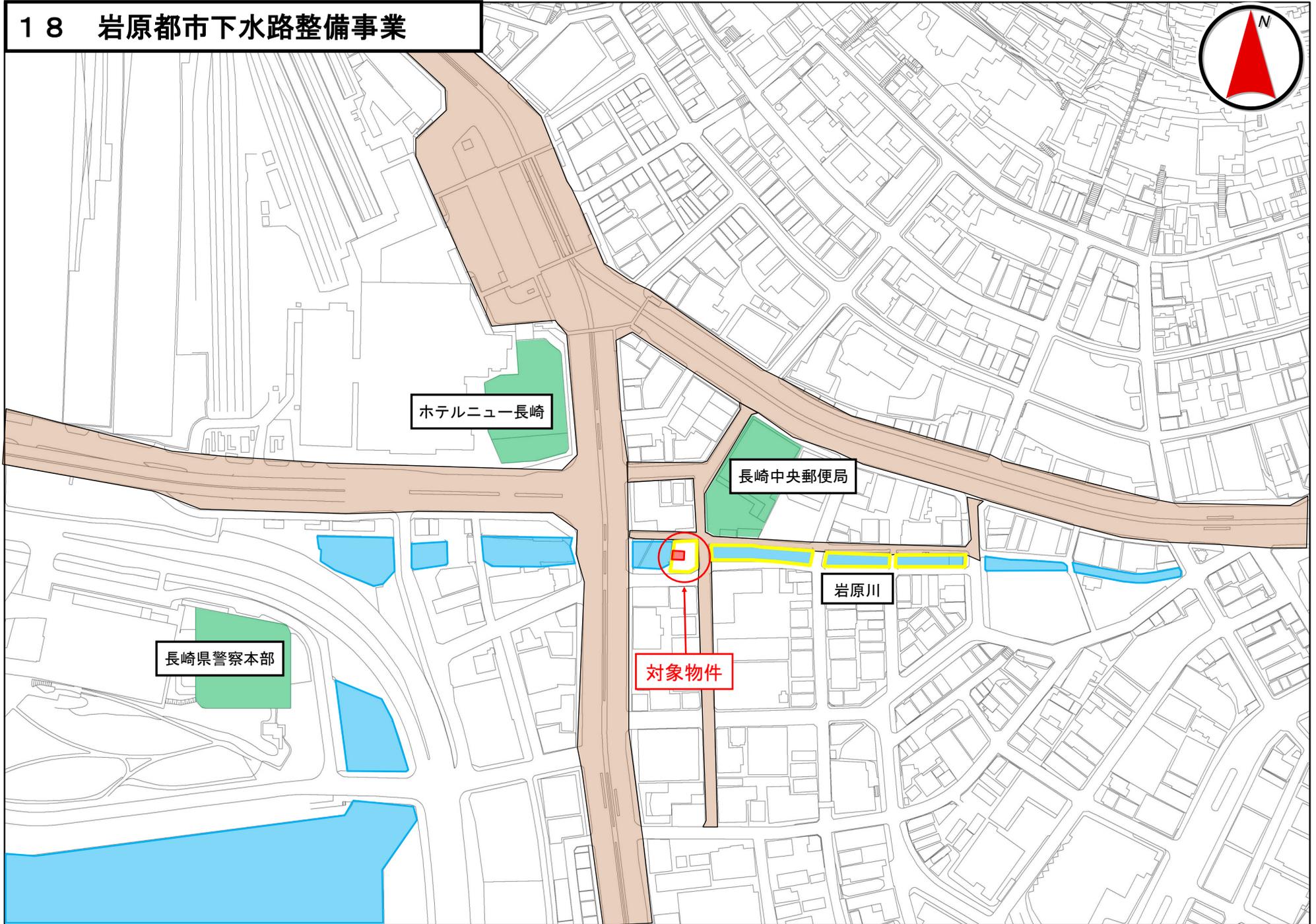
対象物件

古賀地区市民センター

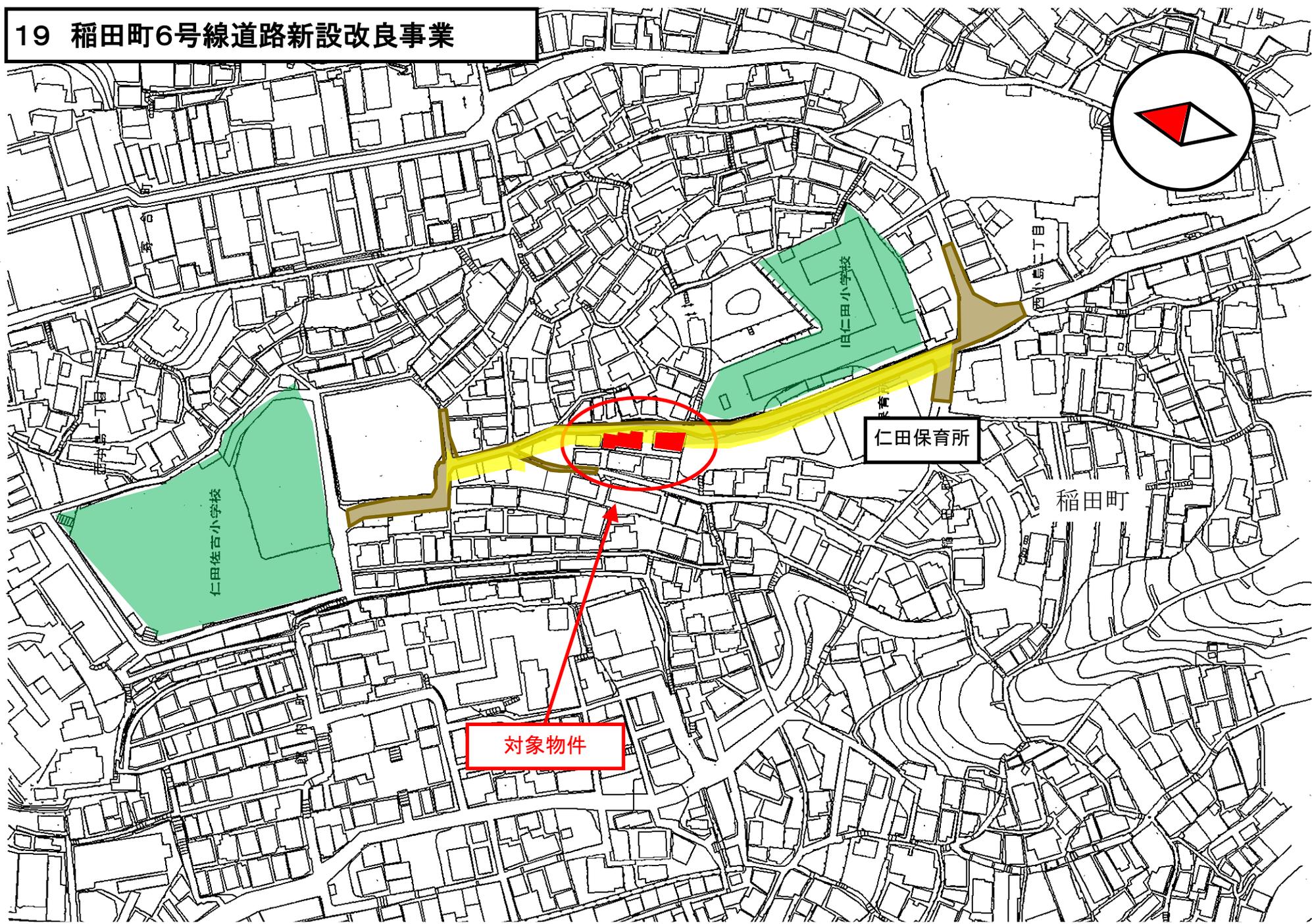
国道34号

八郎川

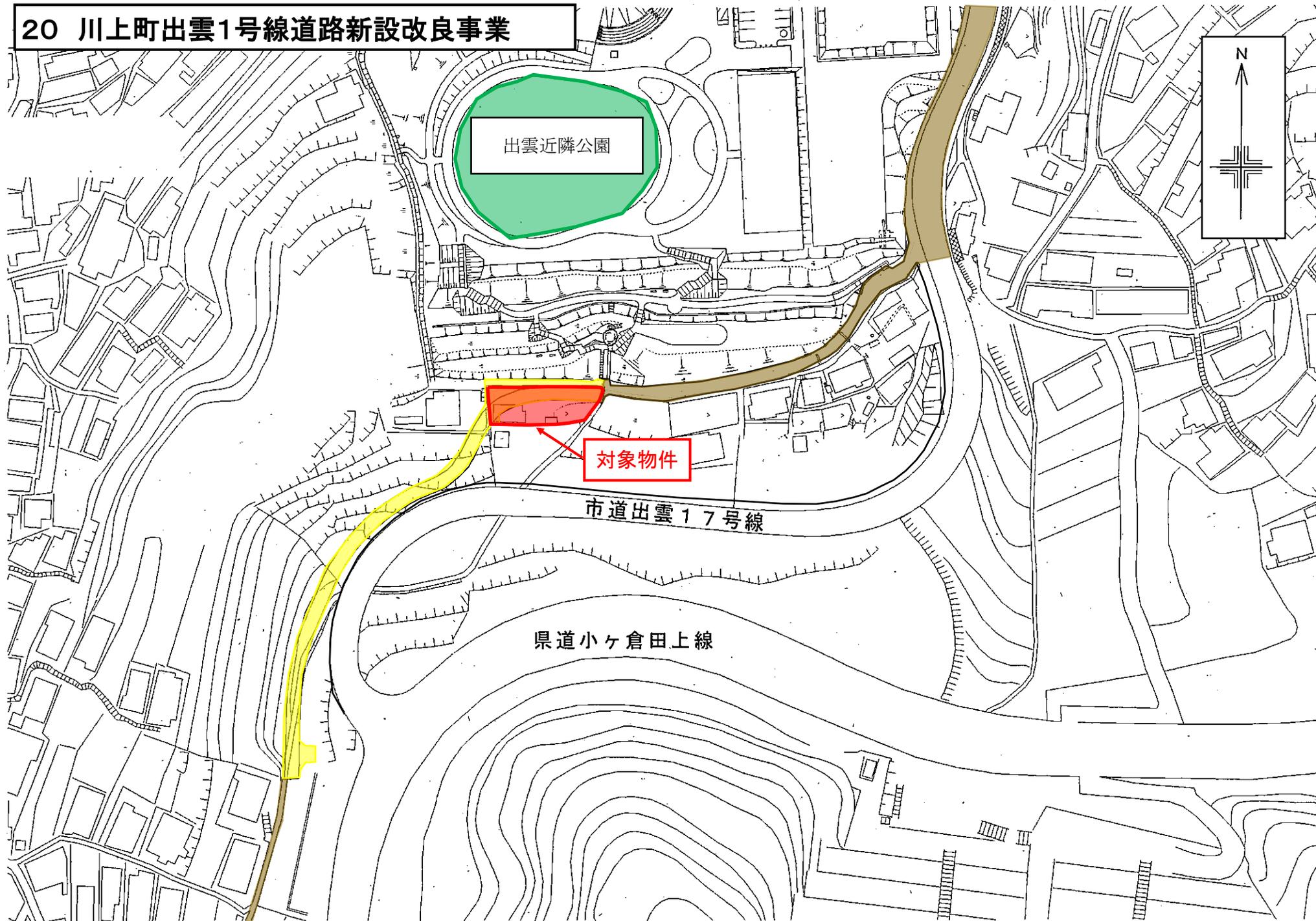
18 岩原都市下水路整備事業



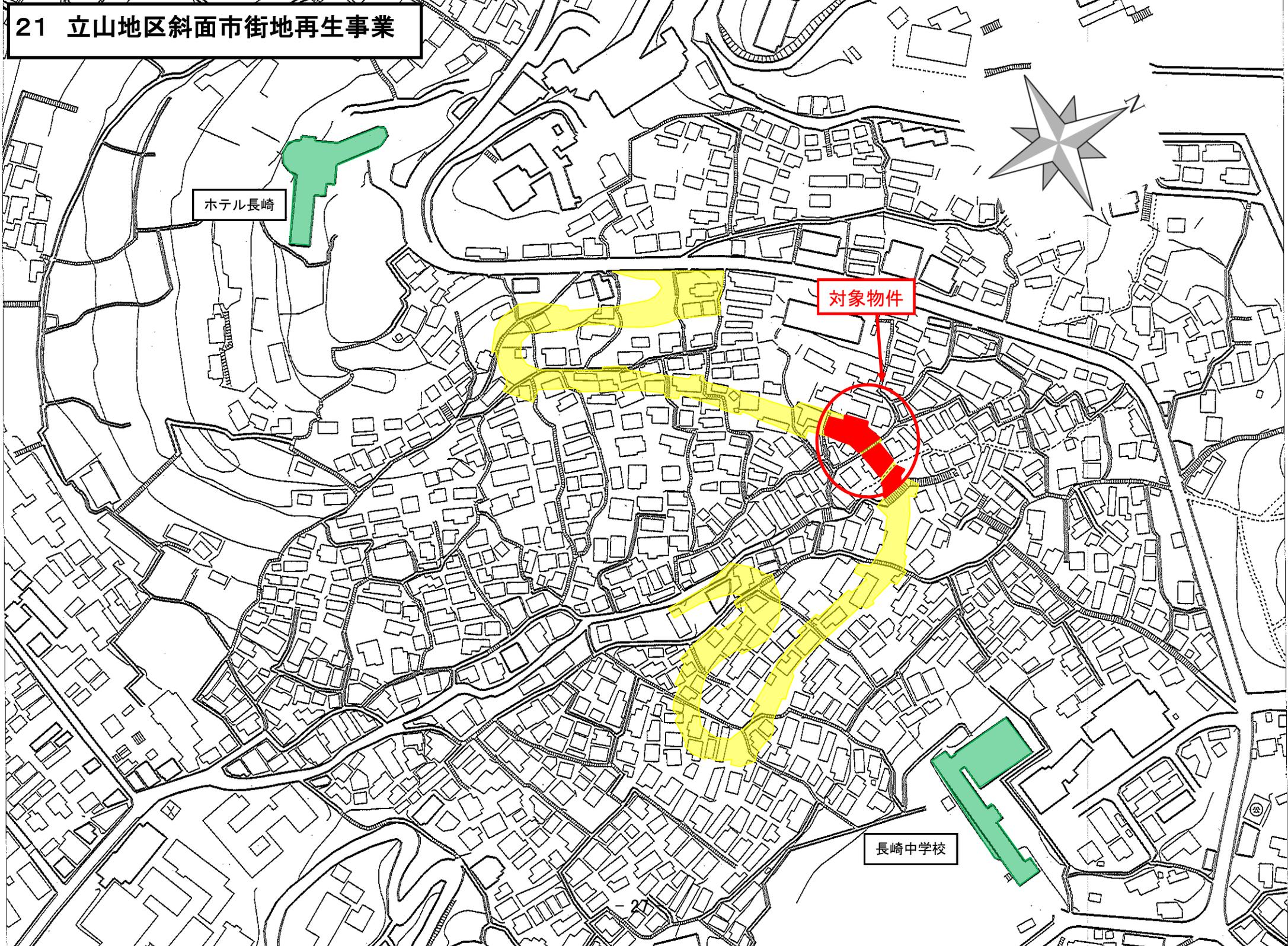
19 稲田町6号線道路新設改良事業



20 川上町出雲1号線道路新設改良事業



21 立山地区斜面市街地再生事業



ホテル長崎

対象物件

長崎中学校

23 休場公園用地

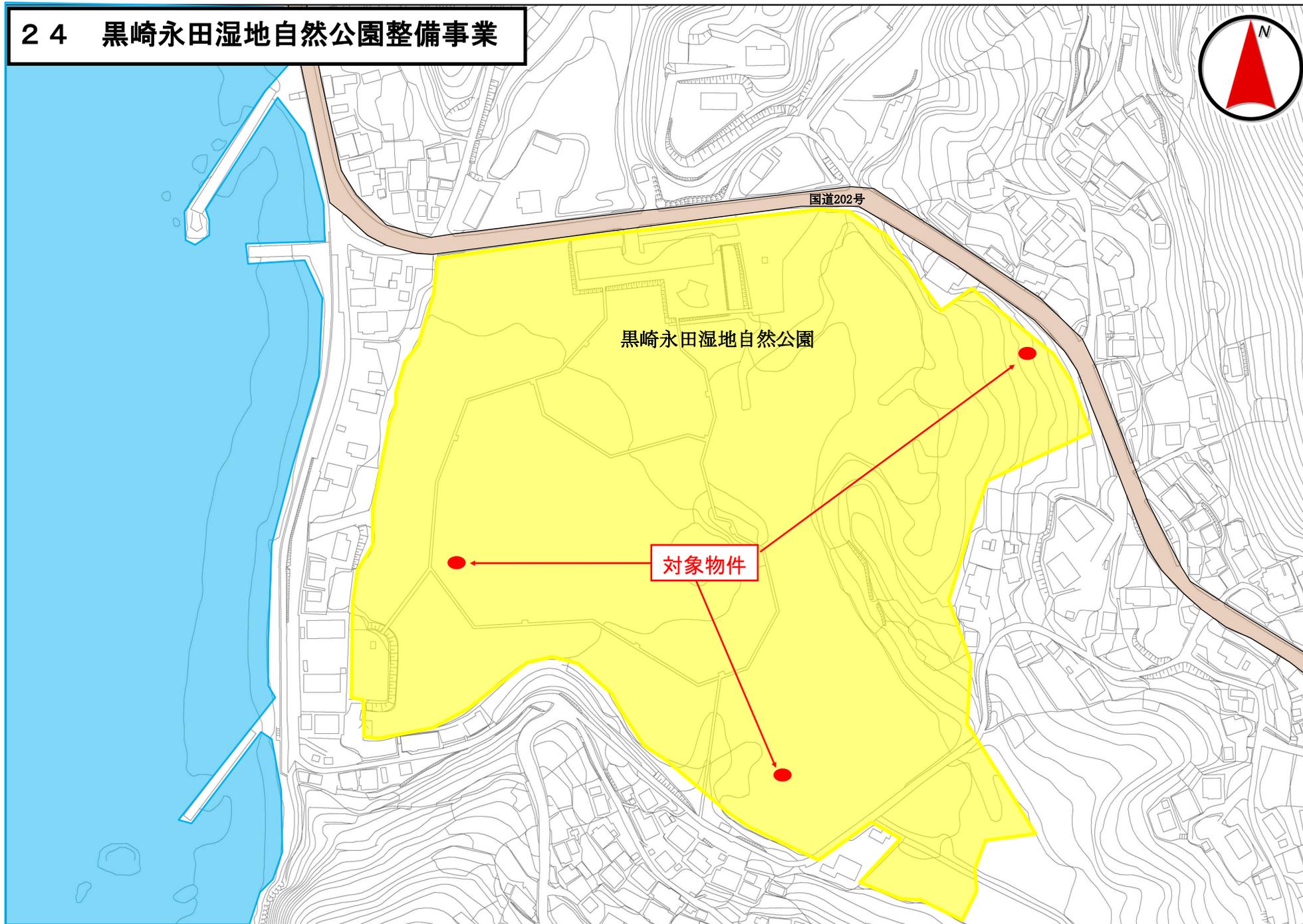


対象物件

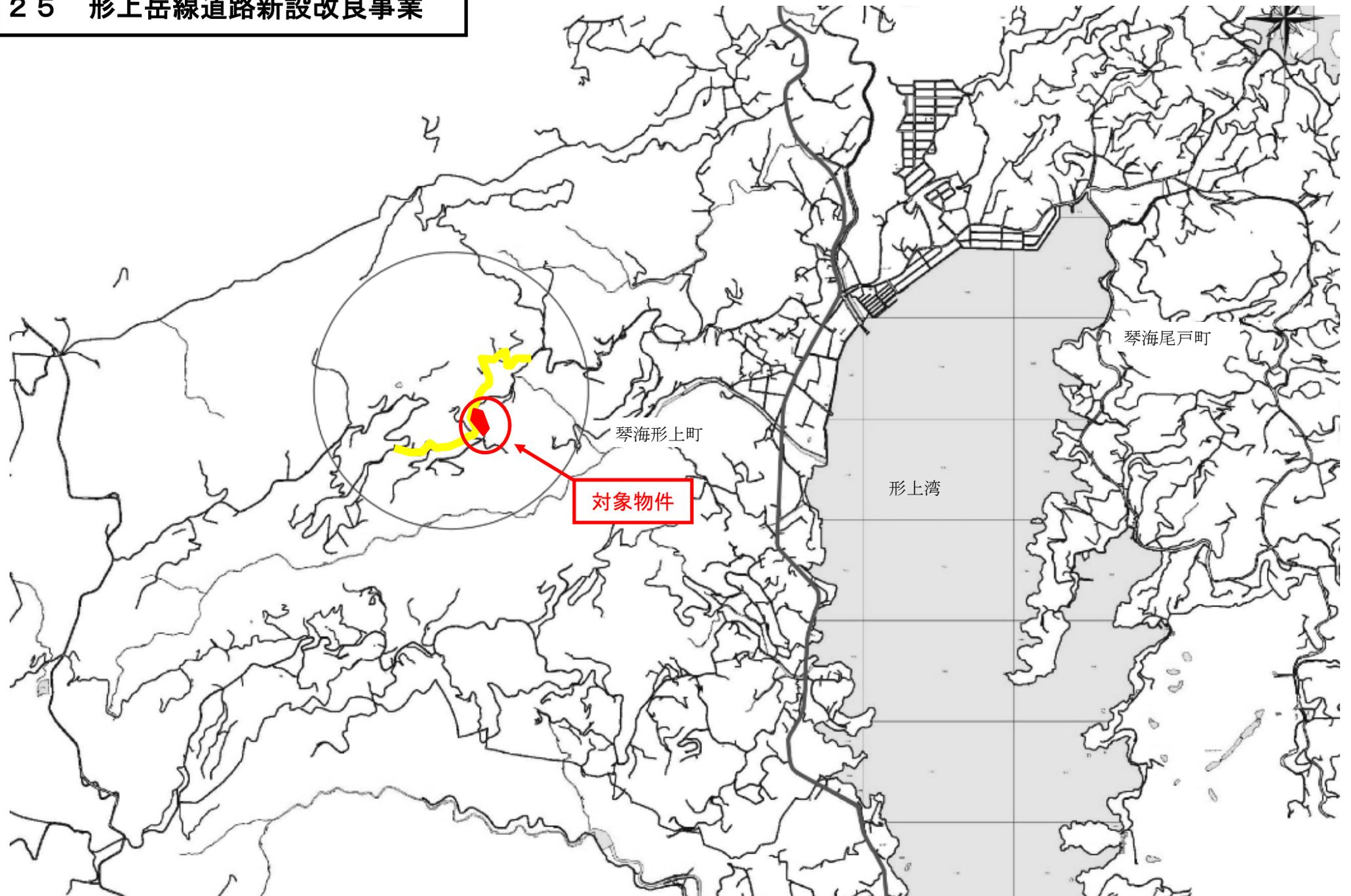
西山3丁目

片淵5丁目

2 4 黒崎永田湿地自然公園整備事業



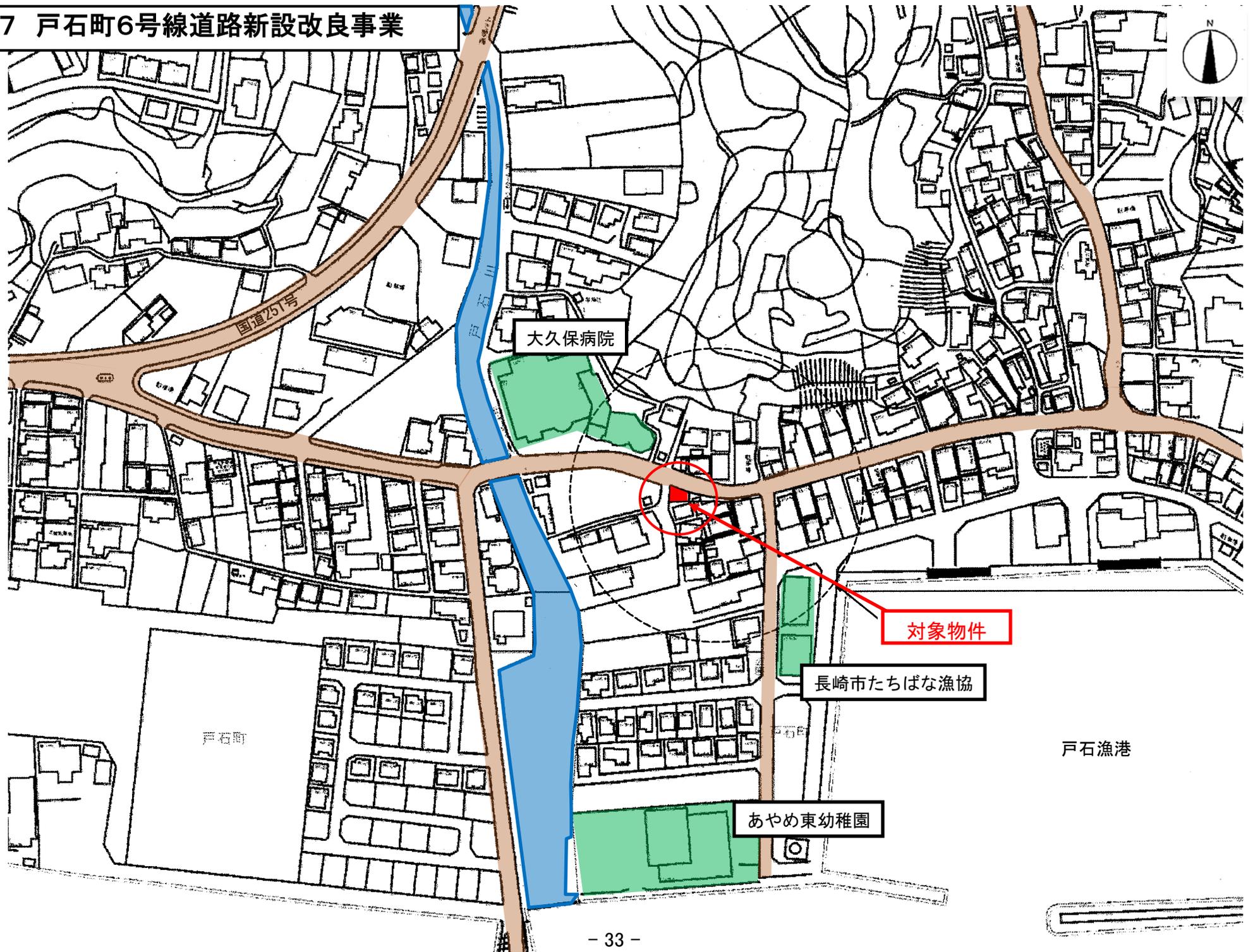
25 形上岳線道路新設改良事業



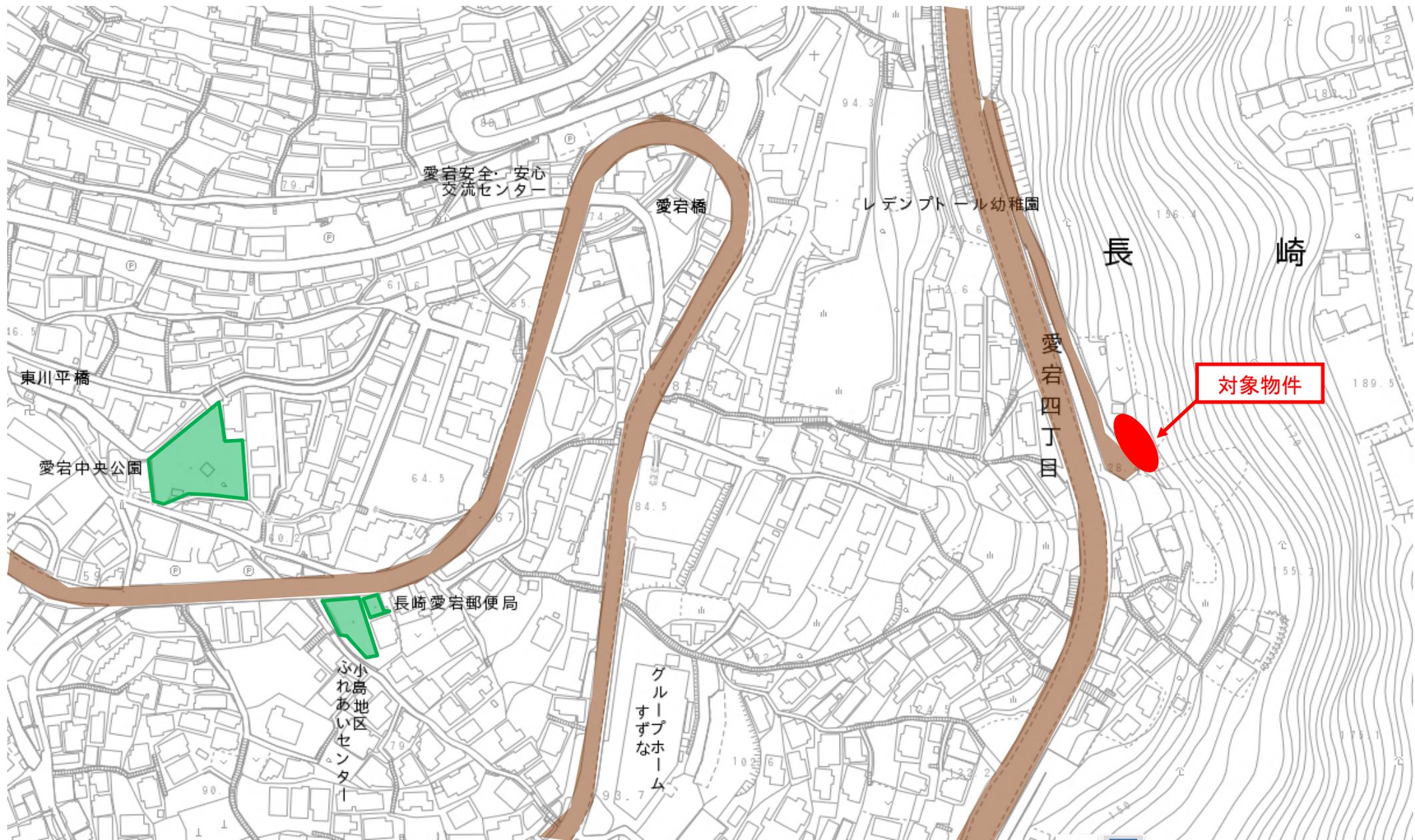
26 為石町24号線道路新設改良事業



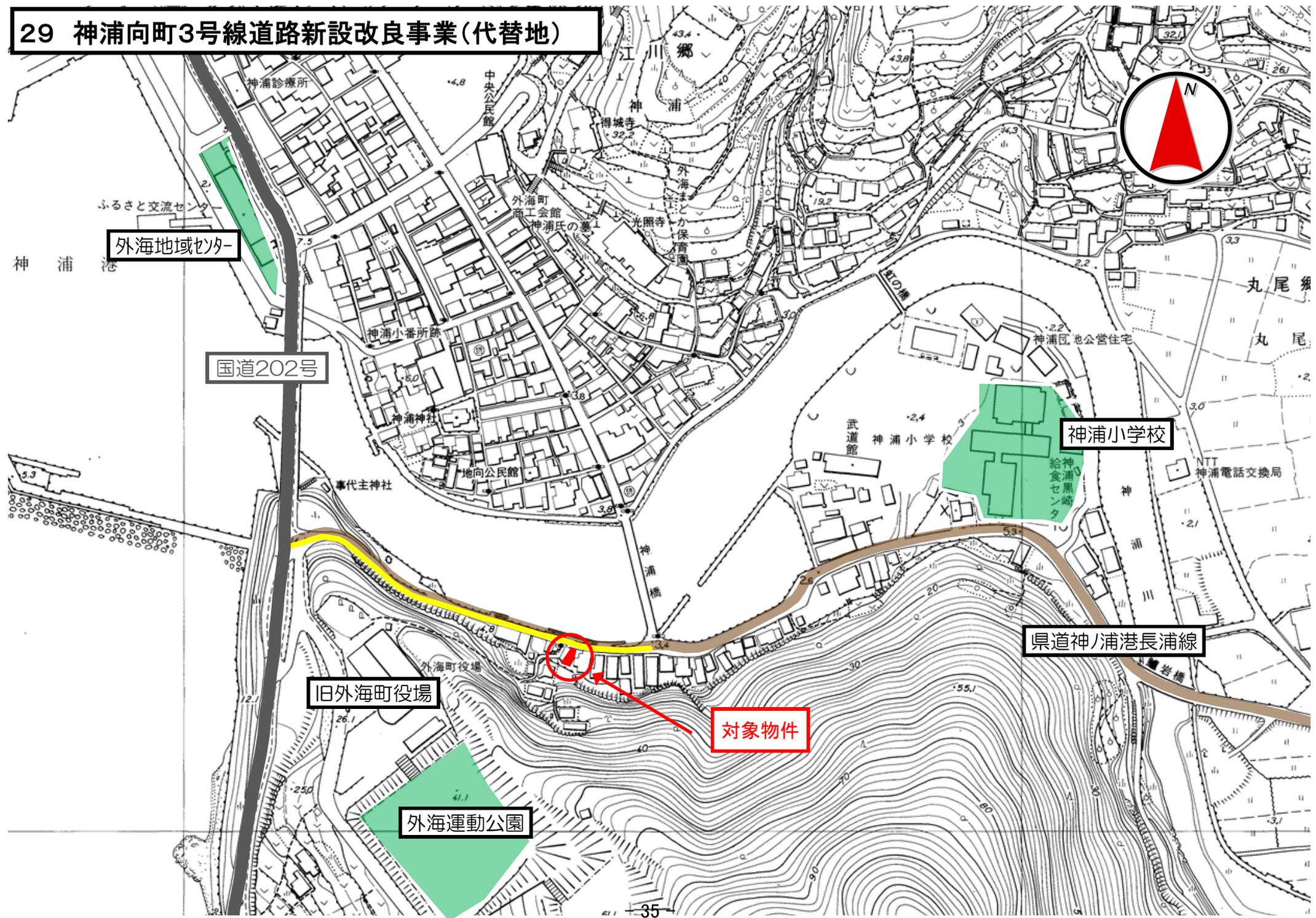
27 戸石町6号線道路新設改良事業



28 星取川上町1号線道路新設改良事業(代替地)



29 神浦向町3号線道路新設改良事業(代替地)



7 令和5年度 用地購入費等内訳

(単位:円)

No.	事業名	用地購入	支障物件補償	合計
1	江平浜平線道路新設改良事業	600,306	145,800	746,106
2	清水町白鳥町1号線道路新設改良事業	15,239,748 (越 5,000,163)	-	15,239,748 (越 5,000,163)
3	四杖町9号線道路新設改良事業	243,670	-	243,670
4	蚊焼町川原町1号線道路新設改良事業	2,556,217	5,903,712	8,459,929
5	為石町24号線道路新設改良事業	75,812	4,274,800	4,350,612
6	形上岳線道路新設改良事業	711,459	-	711,459
7	立山地区斜面市街地再生事業	1,731,922 (越 412,542)	64,800 (越 32,400)	1,796,722 (越 444,942)
8	稲佐・朝日地区斜面市街地再生事業	8,600,000	15,600,000	24,200,000
9	新地町稲田町線都市計画街路整備事業	7,200,000	42,103,129	49,303,129
10	銅座町松が枝町線(銅座工区)都市計画街路整備事業	66,933,960 (越 38,633,960)	200,287,632 (越 60,511,001)	267,221,592 (越 99,144,961)
11	片淵線(新大工工区)都市計画街路整備事業	3,731,920 (越 3,731,920)	44,256,570 (越 37,158,740)	47,988,490 (越 40,890,660)
12	片淵線(経済裏工区)都市計画街路整備事業	3,055,030 (越 3,055,030)	5,392,605 (越 5,392,605)	8,447,635 (越 8,447,635)
13	大黒町恵美須町線都市計画街路整備事業	325,406,530 (越 155,147,000)	503,275,879 (越 353,673,599)	828,682,409 (越 508,820,599)
14	東工場整備事業	38,604,356 (越 11,736,517)	19,627,043 (越 420,703)	58,231,399 (越 12,157,220)
15	檜山地区残土埋立地取得事業	135,237	-	135,237
16	岩原都市下水路整備事業	-	4,038,315	4,038,315
17	黒崎永田湿地自然公園整備事業	173,600	113,400	287,000
	計	474,999,767 (越 217,717,132)	845,083,685 (越 457,189,048)	1,320,083,452 (越 674,906,180)

8 土地開発基金運用状況

区 分		4 年 度 末 現 在 高	5 年 度 中 増 減 高		5 年 度 末 現 在 高
			増 加	減 少	
		円	円	円	円
基 金 額		5,966,272,965 (5,958,949,991)	2,805,984,972 (2,169,337,498)	2,827,777,946 (2,203,214,317)	5,944,479,991 (5,925,073,172)
運 用 状 況	現 金	2,365,239,465 (769,755,119)	472,388,330 (938,625,109)	2,355,389,616 (1,267,046,868)	482,238,179 (441,333,360)
	債 権 (貸 付 金)	3,601,033,500 (5,189,194,872)	2,333,596,642 (1,230,712,389)	472,388,330 (936,167,449)	5,462,241,812 (5,483,739,812)

※ 表中の年度末現在高の数値は、3月31日現在の数値。なお、() 内数値は土地取得特別会計の出納整理期間の収支を加味した5月末現在の数値。

5 債権の放棄について（土地売買等契約の解除に伴う前払金の返還金）

(1) 債権発生の際等

都市計画道路銅座町松が枝町線（銅座工区）道路改良事業の用地取得のため、地権者と土地売買等契約を締結したが、契約期限までに抵当権抹消の履行をされないため契約を解除した。

契約解除に伴い、契約締結後に支払った前払金について、返還を求めたが、応じなかったため、債権が発生した。

（債権発生の時系列経過）

平成30年 9月27日 土地売買等契約の締結 契約期限 H31.2.28
 平成30年10月11日 契約に伴う前払金の支払い
 平成31年 3月27日 契約期限を令和元年7月31日までに延長する
 変更契約を締結（抵当権抹消に期間を要するため）
 令和 2年 1月25日 契約解除（抵当権抹消を行わないため）
 以降前払金の返還を求めたが、債務者が応じることがなかった。

※本件は、長崎市債権管理条例に基づく債権の放棄となり、令和5年度の決算報告で議会に説明する案件であるが、強制執行を行うために、議会の議決を受けた上で、訴訟を起こしたものとなるので、事前に今回の所管事項調査で報告するもの。



(2) 放棄対象債権

ア 債務者 東京都葛飾区青戸1丁目23-4 岩永誠之 61歳

イ 債権名 土地売買等契約の解除に伴う前払金の返還金

ウ 発生債権額 14,470,000円

エ 回収済み額 8,428,036円 ※

オ 債権放棄額 6,041,964円及びこれに係る遅延損害金(年利5%)

※事業用地の土地売買等契約を再度契約し、一部債権については回収した。(事業用地取得済み)

(3) 債権放棄に至る経過

令和2年5月29日付で長崎地方裁判所に現状回復請求事件を提起し、債務名義(強制執行ができる権利)を令和2年9月16日に取得したのち、弁護士に強制執行の委任を行い、回収手続きを行ったが、6,041,964円が滞納解消には至らなかった。

(4) 債権放棄の理由

ア 強制執行等の法的措置の実施後、債務者が無資力である状況
弁護士と強制執行の委任契約を締結し、法的な手続きを行ったが、債務の履行がされず、さらに唯一の財産である自宅が抵当権者の申し出により競売実施され、無資力の状態である。

イ 資力の回復が困難で、債務の履行の見込みがない。

●現在は親族の援助を受け生活をしている。

●経営していた会社は、休止状態であり事業再開の見込みがない。

●本人の就労意欲はあるものの、就職先も決まっていない。

以上のことにより、年齢も考慮すると、債権が回収できるほどの資力の回復は困難である。

上記ア、イの状況から、債権管理条例第7条第1項第4号（強制執行等後無財産）に該当するものとして放棄するもの。

6 訴訟の現況報告（建物明渡等請求事件）

訴訟の現況調査表

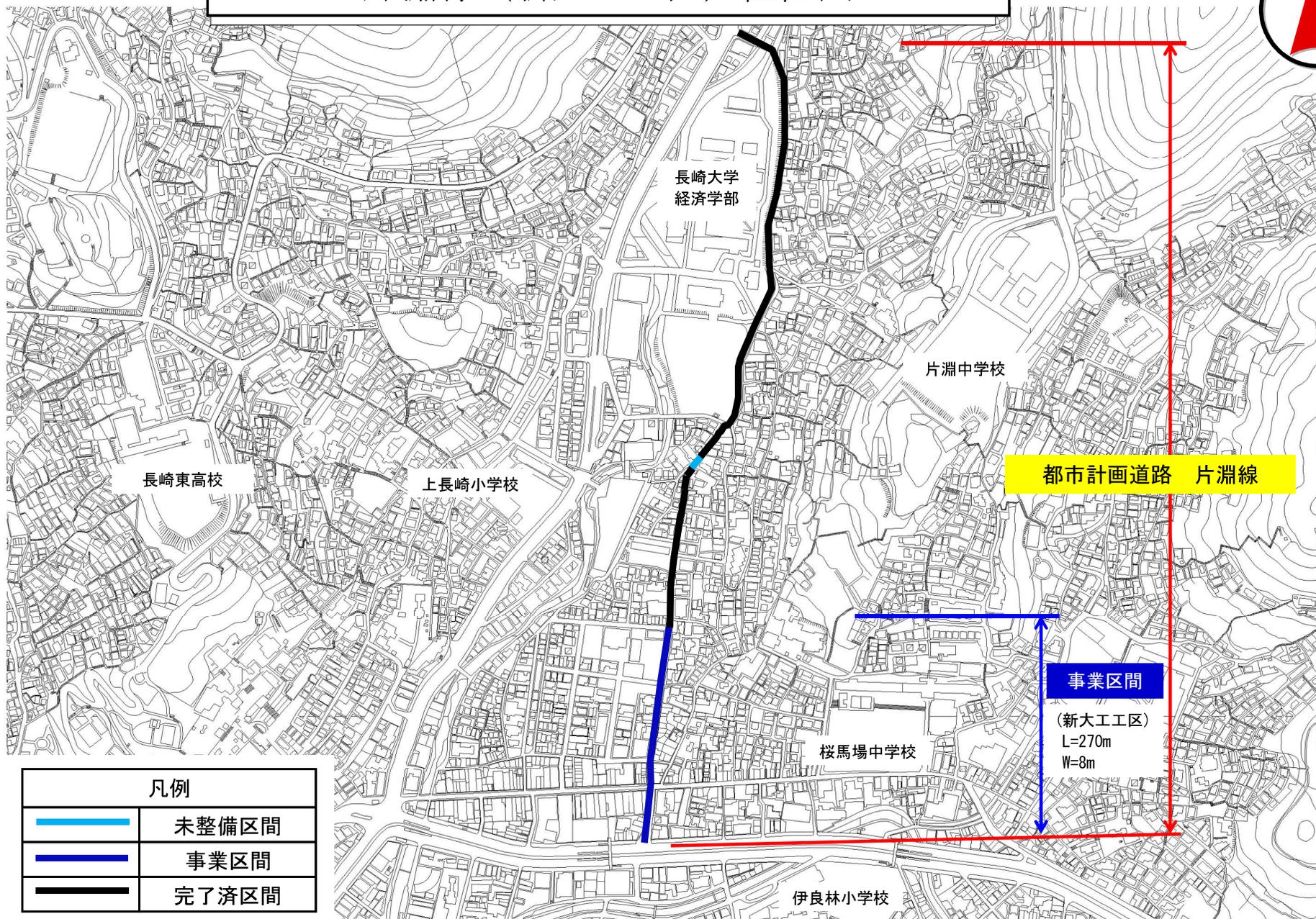
〔 土木部・用地課 〕

事 件 名		事 件 の 種 類	相 手 方	本 市 の 担 当 弁 護 士
令和3年（ワ）第266号 建物明渡等請求事件		民事訴訟	辻本 亮子	岩永 隆之、新富 崇央
一 審	提訴年月日 (承継参加年月日)	令和3年11月11日 (令和4年7月1日)	係 属 裁 判 所	長崎地方裁判所
	進 行 状 況	令和5年1月の被告からの和解申出により和解協議を開始し、1月～3月まで計3回にわたり和解協議を行う。 令和5年5月11日 和解成立 下記「和解条項」のとおり		
	判 決 年 月 日		判 決 結 果	
控 訴 審	提 訴 年 月 日	令 和 年 月 日	係 属 裁 判 所	
	進 行 状 況			
	判 決 年 月 日	令 和 年 月 日	判 決 結 果	
上 告 審	提 訴 年 月 日	令 和 年 月 日	係 属 裁 判 所	
	進 行 状 況			
	判 決 年 月 日	令 和 年 月 日	判 決 結 果	
請 求 の 趣 旨				
1 被告辻本亮子は、参加人に対し、別紙物件目録記載の物件を明け渡せ 2 被告らは、参加人に対し、令和4年4月12日から上記明渡し済みまで、連帯して1か月14万円の割合による金員を支払えとの判決及び仮執行の宣言を求める。				
事 件 の 概 要				
都市計画道路片淵線（新大工工区）道路改良事業の事業用地の所有権を市に移転した次の対象物件について、賃貸借契約が解約されている借家人が退去を拒み占有しているため建物明渡しを求めるもの。 物件目録 所 在 長崎市新大工町91番地 家屋番号 91番 種 類 店舗・事務所 構 造 鉄骨コンクリート造 3階建 床面積 1階 39.05㎡ 2階 39.05㎡ 3階 39.05㎡ このうち、1階の36.75㎡				
令和3年11月11日に旧所有者が提訴した建物明渡等請求事件へ、令和4年7月1日に新所有者として長崎市が承継参加を行ったもの。				

和 解 条 項

- 1 原告承継参加人及び被告辻本は、本件建物についての本件契約が、平戸雅子の解約申入れにより、令和3年10月10日に終了したことを確認する。
- 2 原告承継参加人は、被告辻本に対し、本件建物の明渡しを令和5年5月31日まで猶予する。
- 3 被告辻本は、原告承継参加人に対し、前項の期日限り本件建物を明け渡す。
- 4 原告承継参加人と被告辻本とは、被告辻本が本件建物の賃料として、長崎地方裁判所に令和4年4月分から令和5年5月分まで1カ月7万円ずつ供託した金員（ただし、令和5年5月分については、70,000円÷31日×5月の占有期間）について、原告承継参加人が還付請求するものとし、被告はこれを承諾する。
- 5 原告承継参加人は、被告辻本に対し、明渡し日の翌日から令和5年5月31日までの間の賃料相当損害金の支払義務を免除する。
- 6 原告承継参加人と被告辻本とは、被告辻本が原告承継参加人に対し、当事者間において別に定める借家人の損失補償金請求権を有することを認める。
- 7 原告承継参加人は、その余の請求を放棄する。
- 8 原告承継参加人及び被告らは、原告承継参加人と被告らとの間に、本和解条項に定めるもののほかに何らの債権債務のないことを相互に確認する。
- 9 訴訟費用は、各自の負担とする。

片淵線（新大工工区）位置図



凡例	
	未整備区間
	事業区間
	完了済区間

位置図

片淵線（新大工工区）

上長崎地区
ふれあいセンター



拡大図

91

ジョイフルサン

シーボルト通り

当該地

写真方向②

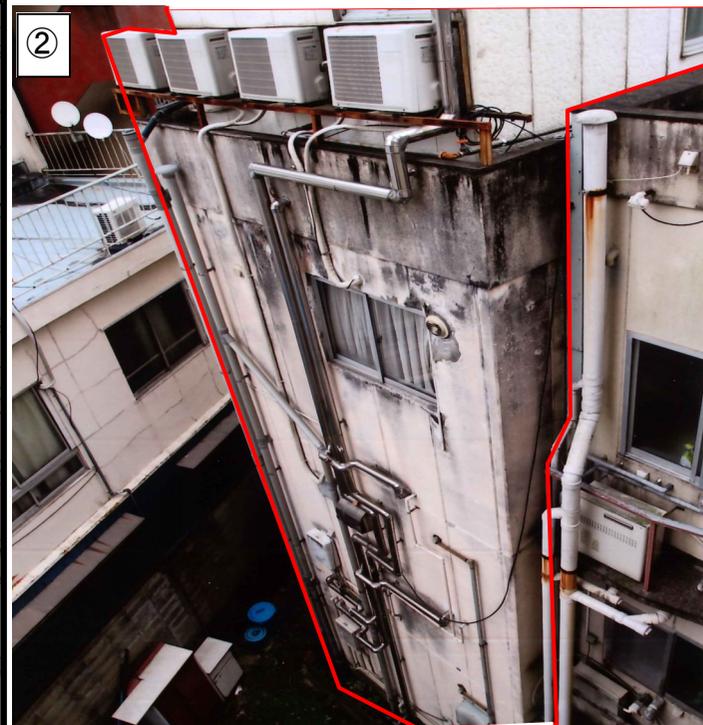
写真方向①

新大工町電停

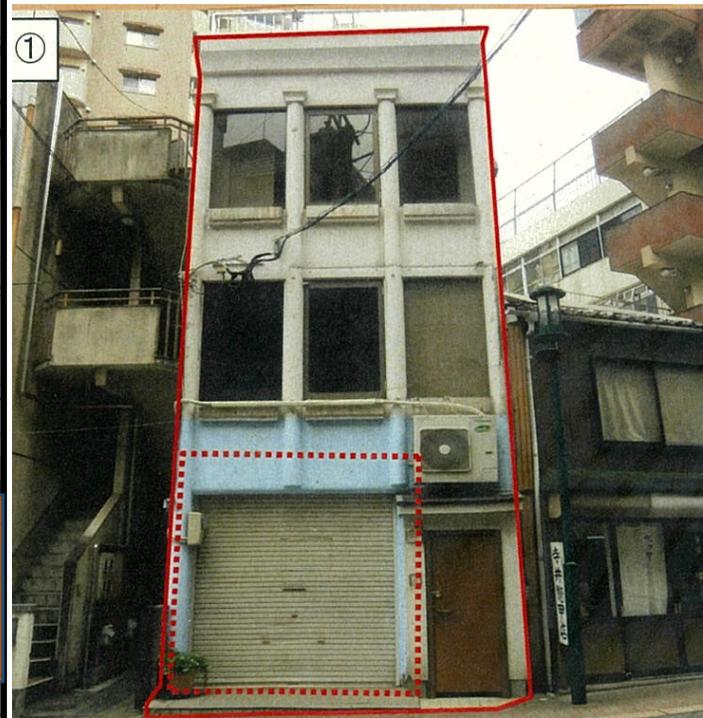
国道34号

②

②



①



和解までの経過

令和2年12月	市と旧家主間で土地売買等契約及び物件移転補償契約の締結
令和3年4月	旧家主から借家人へ賃貸借契約に基づく賃貸借契約解約通知書の送付（退去期限：令和3年10月10日）
11月	旧家主が原告となり、長崎地方裁判所へ建物明渡等請求事件の提訴
令和4年1月～3月	第1回～第3回口頭弁論（借家人、早期退去について拒否）
3月	市と旧家主間で物件移転補償契約の変更契約の締結（ <u>建物の所有権を市に移転</u> ）
6月	「訴えの提起」について、令和4年6月定例会市議会へ議案を提出し、可決 ・弁護士と訴訟委任契約の締結
7月	長崎市が所有者として裁判へ承継参加 ・旧家主が裁判を脱退
7月～12月	第4回～第7回口頭弁論（借家人、早期退去について拒否）
令和5年1月	和解協議開始 ・借家人に移転先が見つかったことによる和解協議開始
1月～3月	第1回～第3回和解協議
4月	裁判所から和解条項案提示
5月	和解条項案へ合意することへの市の意思決定 和解成立