

包 括 外 部 監 査 の 結 果 報 告 書
(そ の 1)
土 地 関 連

平成 13 年 2 月

八王子市 包括外部監査人

目 次

| | 頁 |
|--------------------------|----|
| 第 1 外部監査の概要 | 1 |
| 1 . 外部監査の種類 | 1 |
| 2 . 選定した特定の事件 | 1 |
| 3 . 事件を選定した理由 | 1 |
| 4 . 外部監査の方法 | 2 |
| 5 . 外部監査の実施期間 | 2 |
| 6 . 外部監査の補助者 | 3 |
| | |
| 第 2 外部監査の結果 | 4 |
| 1 . 土地信託の受益権について | 4 |
| 2 . 借地権（地上権）について | 8 |
| 3 . 土地開発基金について | 9 |
| 4 . 八王子市土地開発公社について | 14 |
| 5 . その他土地の未利用・低利用の状況について | 19 |
| 6 . 土地区画整理事業について | 34 |
| 7 . 道路用地の取得事業等について | 39 |
| 8 . 土地の使用許可及び貸付について | 41 |
| | |
| 第 3 利害関係 | 42 |

包括外部監査報告書

平成 13 年 2 月 2 日

包括外部監査人
東田 夏記

第 1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項並びに八王子市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 外部監査対象

市及び土地開発公社等が保有する土地に係る事務の執行及び事業の管理について

(2) 外部監査対象期間

自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日

ただし、包括外部監査人が必要と認めた範囲において、平成 12 年度及び平成 10 年度以前の各年度についても一部監査の対象とした。

3. 事件を選定した理由

厳しい財政状況のなかで、本来、有効に活用されるべき土地が一部、未利用又は低利用の状態にあると考えられる。土地の有効な活用または処分に市民の関心が向けられている状況を踏まえ、土地の取得、管理及び処分等が、所定の手続きに準拠して行われているかどうか、また、土地の管理運用が有効かつ適切に行われているかどうかについて検証することが必要と認め、選定した。

4. 外部監査の方法

(1) 監査の視点

土地は一般に行政財産として事業の用に供されていなければならないが、住民福祉の向上に役立つために推進されている行政施策の中で、有効に利用されていなければならないものである。このような認識のもとで、土地の取得、管理、譲渡等（土地信託の受益権を含む。）の事務の執行等が、法令、条例及び規則等に準拠して行われているかどうかについて監査を実施するとともに、先行取得された土地がタイムリーに事業執行部署に引き渡されているかどうか、当該土地が長期的に未引渡しの状態になっていないかどうか、行政財産としての土地が十分に利用されているかどうか及び普通財産としての土地が保有されている場合、経済的かつ効率的に活用されているかどうかなどの観点にも意を用いながら、監査を実施した。

(2) 主な監査手続

土地の取得、管理及び譲渡等に係る意思決定文書、契約書等の閲覧
法定の関係帳票等の閲覧及び照合（突合）
土地に係る主管部署等の担当者等への質問
歳入歳出決算書及び関連統計の閲覧及び分析的手続
現場視察など

(3) 監査対象

監査対象項目

土地信託の受益権、地上権、土地開発基金に係る土地の取得等、八王子市土地開発公社に係る公有用地、その他の未利用、低利用の土地、土地区画整理事業に係る土地及び道路用地

監査対象部課等

財務部管財課、区画整理部及び八王子市土地開発公社等

5. 外部監査の実施期間

自 平成 12 年 7 月 1 日 至 平成 13 年 2 月 2 日

実地調査期間

自 平成 12 年 8 月 16 日 至 平成 13 年 1 月 23 日

6 . 外部監査の補助者

| | |
|-----|-----|
| 川 口 | 明 浩 |
| 田之倉 | 敦 司 |
| 飯 田 | 律 |
| 清 水 | 涼 子 |
| 中 元 | 文 徳 |
| 小 森 | 幹 夫 |
| 齊 藤 | 朋 子 |

第2 外部監査の結果

1. 土地信託の受益権について

(1) 概要

信託土地

八王子市南大沢二丁目 27 番 12,186.41 m²

信託年月日

平成 4 年 10 月 7 日

信託の目的

信託土地の上に次に掲げる建物（以下「信託建物」という。）を信託財産として建築し、これを賃貸することを目的として、信託土地と信託建物を管理・運用する。

主たる用途 公共・公用施設併用の賃貸用業務施設ビル

主たる構造 地下 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
地上 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造

規 模 地上 1 4 階、地下 2 階、塔屋 1 階

延床面積 42,572.94 m²

| | | |
|----|---------|--------------------------|
| 内訳 | 事務所・店舗 | 20,438.78 m ² |
| | 公共・公用施設 | 14,183.81 m ² |
| | 駐車場・駐輪場 | 6,089.01 m ² |
| | 全体共用 | 1,861.34 m ² |

信託期間

平成 4 年 10 月 7 日から信託建物の竣工日（平成 8 年 3 月 15 日）までの期間及び竣工日の翌日から 30 年間。

受託者

東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 安田信託銀行株式会社

平成 11 年度事業実績

ア 事業実績の概要

(ア) テナント関係

a 入居実績

賃貸対象面積 14,413.36 m²

平成 12 年 3 月末入居面積 10,917.36 m²（入居率 75.7%）

b テナント募集活動

企業個別訪問、ダイレクトメール等広告宣伝を行うとともに、ワンフロア単位の募集活動、情報収集活動を中心に営業活動を展開した。

c テナント工事対応

引き続きテナント入居に伴い、入居ゾーンの間仕切工事等を行った。

(イ) ビル管理関係

共同防災管理協議会で定めた消防計画による防火訓練等を行い、ビル全体の防火、防災、防犯意識の高揚と周知徹底を図った。

また、オフィス棟及び公共・公用施設の適切な管理運営を行った。

イ 信託財産収支表(平成11年4月1日~平成12年3月31日)(別紙1-1)

ウ 平成11年度信託利益処分計算書(別紙1-2)

エ 信託財産残高表(平成12年3月31日現在)(別紙1-3)

平成12年度事業計画

ア 事業計画の概要

(ア) テナント関係

テナントの入居率の引上げを重要課題として位置づけ、安田信託銀行テナント担当者及び平成ビルディング株式会社担当者の協力体制に基づき募集活動の取組の強化を図る。具体的な取組としては、企業個別訪問をはじめダイレクトメール等による募集活動、情報収集活動を一層強化する。

テナントの入居に伴い、入居ゾーンの間仕切工事及びテナント工事の調整を行う。

(イ) ビル管理関係

共同防災管理協議会で定めた消防計画に基づく防火訓練等を行い、防火、防災、防犯意識の周知徹底を図るとともにオフィス棟及び公共・公用施設の管理運営を行う。

イ 収支計画

(ア) 賃貸事業収支見込(別紙1-4)

(イ) 利益処分計算(別紙1-5)

(2) 実施した手続

市が保有する土地信託受益権(1件)の平成11年度の事務手続について、担当者から関係資料の提示を受け、閲覧・検討するとともに、説明聴取、現地視察等必要と認めた監査手続を実施した。

(3) 結果

土地信託の受益権に係る契約上の事務の執行は、法令、条例及び規則等に準拠し適正に執行されているものと認められた。

(別紙1 - 1)

信託財産収支表(平成11年4月1日～平成12年3月31日)

(単位:千円)

| 費用の部 | | 収益の部 | |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| 損害保険料 | 6,634 | 建物賃貸料 | 1,081,809 |
| 給水光熱費 | 260,393 | 駐車場賃貸料 | 8,718 |
| 管理費 | 320,947 | 土地賃貸料 | 535 |
| 公租公課 | 154,617 | 共益費収入 | 328,689 |
| 支払手数料 | 1,647 | 受取利息 | 467 |
| 支払利息 | 497,537 | その他の収益金(注) | 190,311 |
| 雑費 | 791 | 受入消費税等 | 80,476 |
| 第二種信託報酬 | 26,185 | | |
| 支払消費税等 | 30,497 | | |
| 当期信託利益金 | 391,754 | | |
| 合計 | 1,691,007 | 合計 | 1,691,007 |

(注)「その他の収益金」はテナントからの給水光熱費である。

(別紙1 - 2)

平成11年度信託利益処分計算書

(単位:千円)

| 科目 | 金額 | 備考 |
|---------|---------|-------------------|
| 前期繰越欠損金 | 0 | |
| 当期信託利益金 | 391,754 | |
| 当期純利益 | 391,754 | |
| 元本繰入額 | 391,754 | 借入金返済準備金111,900千円 |

(別紙1 - 3)

信託財産残高表(平成12年3月31日現在)

(単位:千円)

| 資産の部 | | 負債及び元本の部 | |
|-------|------------|----------|------------|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| (資産) | | (負債) | |
| 現預金 | 362,180 | 前受金 | 43,375 |
| 金銭信託 | 210,000 | 借入金 | 15,744,862 |
| 土地 | 2,535,226 | 敷金 | 2,373,565 |
| 建物 | 18,166,879 | (元本) | |
| その他 | 1,981 | 元本(土地) | 2,535,226 |
| 交付済元本 | 608,351 | 元本(建物) | 795,834 |
| | | 信託利益金 | 391,754 |
| 合計 | 21,884,618 | 合計 | 21,884,618 |

(別紙1 - 4)

収支計画
(賃貸事業収支見込)

(単位:千円)

| 項目 | 金額 | 備考 |
|--------------|-----------|-----------------------------|
| (収益) | | |
| 賃貸料 | 1,224,692 | 建物賃貸料、駐車場賃貸料 |
| 共益費収入 | 387,170 | |
| 土地賃貸料 | 535 | 東京熱供給(株)との契約分 |
| 受取利息 | 500 | |
| その他の収益金 | 224,322 | 貸室内給水光熱費立替分 |
| 計 | 1,837,219 | |
| (費用) | | |
| 損害保険料 | 6,700 | |
| 給水光熱費 | 304,275 | |
| 管理費 | 309,019 | 業務委託分等 |
| 公租公課 | 154,731 | 固定資産税、都市計画税 |
| 支払手数料 | 7,437 | 仲介手数料 |
| 支払利息 | 503,586 | 日本政策投資銀行、安田信託銀行 |
| 雑費 | 5,250 | テナント募集費等 |
| 第二種信託報酬 | 29,406 | |
| 計 | 1,320,404 | |
| 当期信託利益金 (a) | 516,815 | 収益 - 費用 |
| 借入金返済 (b) | 306,567 | 安田信託銀行 |
| テナント対応工事 (c) | 47,000 | 間仕切工事等 |
| 敷金受入 (d) | 38,425 | |
| 前期繰越金 (e) | 572,180 | 平成11年度末時点の資金 |
| 資金 (f) | 773,853 | (a) - (b) - (c) + (d) + (e) |

(別紙1 - 5)

利益処分計算書

(単位:千円)

| 項目 | 金額 | 備考 |
|-------------|---------|-----------|
| 当期信託利益金 (イ) | 516,815 | 収益 - 費用 |
| 前期繰越欠損金 (ロ) | 0 | |
| 当期純利益 (ハ) | 516,815 | (イ) - (ロ) |
| 元本組入額 (ニ) | 516,815 | (注1) |
| 信託配当 | 0 | |

(注1) 当期純利益から借入金返済及び借入金返済準備金等により元本に組入れる金額。

2. 借地権（地上権）について

(1) 概要

市行造林

772,200.00 m²

八王子スクエアビル

八王子市旭町 19 番 1-1 他 13 筆 711.85 m² (宅地)

(内訳)

| | (全体地積) | (敷地利用権割合) | |
|-----------|---------------------------|-----------|-------------------------|
| 学園都市センター分 | 4,296.96 m ² × | 0.087677 | = 376.74 m ² |
| 旭町駐車場分 | 4,296.96 m ² × | 0.077989 | = 335.11 m ² |

(目的)

八王子学園都市センター及び八王子市営旭町駐車場区分所有を目的とする地上権。

(地上権設定期間)

平成 6 年 1 月 22 日から 60 年間

支払地代（平成 11 年度年額）

| | (地代総額) | (敷地利用権割合) | |
|-----------|--------------|-----------|-------------|
| 学園都市センター分 | 162,478 千円 × | 0.087677 | = 14,245 千円 |
| 旭町駐車場分 | 162,478 千円 × | 0.077989 | = 12,671 千円 |

(2) 実施した手続

市の保有する借地権のうち八王子スクエアビルの地上権について、担当者から関係資料の提示を受け、閲覧・検討するとともに、説明聴取、実査等必要と認められた監査手続を実施した。

(3) 結果

平成 11 年度における借地権のうち八王子スクエアビルの地上権に係る事務の執行及び事業の管理は、法令、条例及び規則等に準拠し適正に執行されていると認められた。

3. 土地開発基金について

(1) 概要

設置の経緯

昭和44年9月29日付けで制定された「八王子市土地開発基金条例」に基づき設置された。

目的

公用若しくは公共用に供する土地または公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより事業の円滑な執行をはかるため。

基金の額

| | |
|--------------|------------------|
| 設置時 | 160,000 千円 |
| 平成12年3月31日現在 | 8,737,756 千円 |
| (内訳) 現金預金 | 2,625,169 千円 |
| 貸付金 | 6,112,587 千円 (注) |

平成11年度の運用状況

| 年 度 | (単位：千円) | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 基金総額 | 貸付金 | 現金預金 |
| 平成11年3月31日現在 | 8,735,728 | 6,336,237 | 2,399,491 |
| 平成11年度中 | | | |
| 運用収益増減額 | 2,027 | - | 2,027 |
| 運用による増 | 223,650 | - | 223,650 |
| 運用による減 | 223,650 | 223,650 | - |
| 平成12年3月31日現在 | 8,737,756 | 6,112,587 | 2,625,168 |

(千円未満の端数は切り捨てている。)

平成11年度末の基金総額は87億3,775万6千円で、前年度末に比べると利子収入などにより、202万7千円の増加となっている。このうち、預金残高は26億2,516万8千円で、前年度末に比べると2億2,567万7千円、9.4%の増加となっている。なお、平成11年度は、土地取得のための現金預金の運用は行われていない。また、基金のうち土地取得事業特別会計への貸付残高は61億1,258万7千円で、前年度末に比べると2億2,365万円、3.5%の減少となっている。

土地取得事業特別会計への貸付金の状況

ア 平成 11 年度の異動状況

平成 11 年度の異動は減少分 2 件で一般会計への土地売払いである。その内訳は以下のとおりである。

| 区 分 | 面 積 | 金 額 | 取得年度 |
|--------------------|-----------------------|------------|------------------|
| 市道八王子 725 号線 | 321.67 m ² | 71,627 千円 | 昭和 62 年度、平成 4 年度 |
| 中野中央土地区画整理公共施設充当用地 | 182.72 m ² | 152,023 千円 | 平成 2 年度 |
| 計 | 504.39 m ² | 223,650 千円 | |

イ 平成 11 年度末の貸付状況

平成 11 年度末の土地開発基金の貸付金により取得した土地の状況は別紙 1 のとおりである。

(ア) 保有期間別状況

土地開発基金の貸付により取得した土地の保有期間別の状況は次のとおりである。

(単位：千円)

| 保有期間 | 先行取得用地 | 事業用代替地 | 合 計 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 10 年超 | - | 1,386,861 | 1,386,861 |
| 5 年超 10 年未満 | 1,239,558 | 2,020,284 | 3,259,842 |
| 3 年超 5 年未満 | 426,895 | 342,138 | 769,033 |
| 3 年未満 | 518,956 | 177,892 | 696,849 |
| 合 計 | 2,185,410 | 3,927,176 | 6,112,587 |

保有期間別に見ると、保有期間 10 年超のものが 13 億 8,686 万 1 千円で全体の 22.7%となっている。この全てが代替地として取得した土地である。

5 年超 10 年未満のものが 32 億 5,984 万 2 千円で全体の 53.3%となっている。このうち先行取得用地が 12 億 3,955 万 8 千円であり、代替地は 20 億 2,028 万 4 千円となっている。3 年超 5 年未満の土地は 7 億 6,903 万 3 千円で全体の 12.6%である。このうち先行取得用地は 4 億 2,689 万 5 千円であり、代替地は 3 億 4,213 万 8 千円である。3 年未満の土地は 6 億 9,684 万 9 千円で全体の 11.4%となっている。このうち先行取得用地は 5 億 1,895 万 6 千円であり、代替地は 1 億 7,789 万 2 千円となっている。なお、平成 10 年 8 月以降に市が新規取得した土地はない。

(イ) 取得目的別状況

土地開発基金の貸付により取得した土地の取得目的別の状況は次のとおりある。先行取得用地として取得した土地が、21億8,541万円で全体の35.8%であり、代替地として取得した土地は39億2,717万6千円で全体の64.2%となっている。

(ウ) 処分制限別状況

土地開発基金の貸付により取得した土地で、処分に際し法令等により制限が加えられているものの状況は次のとおりある。

(単位：千円)

| 用途制限の内容 | 先行取得用地 | 事業用代替地 | 合計 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 公有地拡大法 | 1,270,515 | 1,460,518 | 2,731,033 |
| 土地収用法 | 250,050 | - | 250,050 |
| 生産緑地法 | 97,086 | - | 97,086 |
| 大蔵省用途制限 | - | 169,000 | 169,000 |
| 合計 | 1,617,652 | 1,629,518 | 3,247,170 |

公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下、「公拡法」という。）の適用を受ける土地が27億3,103万3千円、土地収用法の適用を受ける土地が2億5,005万円、生産緑地法の適用を受ける土地が9,708万6千円、大蔵省の用途指定のある土地が1億6,900万円であり、合計で32億4,717万円である。従って、全体（61億1,258万7千円）の53.1%の土地が処分に際し何らかの制限が付されている（別紙3-1参照）。

ウ 平成12年度中の異動状況

平成12年度中の異動状況については減少分が1件だけで、代替地としての個人への売却である。

| 区 分 | 面 積 | 金 額 | 取得年度 |
|----------------|-----------------------|-----------|---------|
| 公共用地取得に伴う代替地 | | | |
| 八王子市櫛田町 584-11 | 188.07 m ² | 36,485 千円 | 昭和61年3月 |

(2) 実施した手続

土地開発基金及び土地開発基金の貸付により取得した土地に係る事務手続について、担当者から関係資料の提示を受け、閲覧・検討するとともに、説明聴取、現地視察等必要と認められた監査手続を実施した。

(3) 結果

平成 11 年度における土地開発基金及び土地開発基金の貸付により取得した土地の事務手続は、法令、条例及び規則等に準拠し適正に執行されているものと認められた。

4. 八王子市土地開発公社について

(1) 概要

設立の経緯

八王子市土地開発公社（以下、「公社」という。）は昭和48年11月に、公拡法に基づき、市の100%出資により設立されたものである。定款で定める業務は、公拡法第17条に定める業務であり、都市計画、土地区画整理事業等の区域内に所在する土地の取得、造成、その他の管理及び処分を行うことである。公社は、土地の造成事業は行っていないため、もっぱら土地の取得及び処分がその主な業務である。その他に、国、地方公共団体及びその他公共団体の委託を受けた土地の取得、並びに代替土地の取得業務も行うことができる（八王子市土地開発公社業務方法書第3条）。地方自治体が土地を取得する場合は、通常であれば取得時に議会承認が必要であるところ、公社による場合は、行政需要に対応して機動的に土地の取得が可能となる点にその意義がある。

組織上の職員等兼務状況

公社は、形式的・法律的には市から独立した法人である。一方、実体的には、公社の設立団体は市であり、市が公社に対し全額出資し、公社の役員12名及び職員12名はすべて市の職員が兼務している。さらに公社の事務所は市庁舎内にあることから、これらの状況から判断すると、公社は市から独立した別個の実体ではなく、実質的には市の内部組織の1つであると考えられる。

現在、公社の役員及び職員の兼務状況は、以下のとおりである。

(役員 の 兼 務 状 況)

| 公社の役職 | 市の役職 |
|-------|----------|
| 理事長 | 助役 |
| 常務理事 | 財務部長 |
| 理事 | 企画政策室長 |
| 理事 | 産業振興部長 |
| 理事 | 都市計画管理室長 |
| 理事 | 都市整備部長 |
| 理事 | 建設部長 |
| 理事 | 区画整理部長 |
| 理事 | 学校教育部長 |
| 理事 | 財務部管財課長 |
| 監事 | 収入役 |
| 監事 | 総務部長 |

(職員の兼務状況)

| 公社の役職 | 市の役職 |
|-----------|---------|
| 事務局長兼用地課長 | 財務部付主幹 |
| 用地課庶務係長 | 管財係長 |
| 用地課庶務担当係長 | 管財係担当係長 |
| 用地課庶務担当係長 | 管財係担当係長 |
| 用地課庶務係員 | 管財係主事 |
| 用地課庶務係員 | 管財係主事 |
| 用地課庶務係員 | 管財係主事 |
| 用地課用地係長 | 管財係担当係長 |
| 用地課用地担当係長 | 管財係担当係長 |
| 用地課用地係主任 | 管財係主任 |
| 用地課用地係員 | 管財係主事 |
| 用地課用地係員 | 管財係主事 |

資本関係

公社の出資金 500 万円は、市が全額を出資したものである。

監査要点及び実施した手続

ア 財務上の問題に係る監査要点及び手続

(ア) 会計処理の原則について

公社が財務諸表を作成するにあたっては、公拡法、公有地の拡大の推進に関する法律施行規則及び公社経理基準要綱(以下、「要綱」という。)に準拠し、これらに定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従わなければならないものとされている(要綱第1条)。

公社が行う会計処理が、関係する法令等に準拠しているかどうかの観点から、書類の調査及び関係者への質問を行うことにより検証した。

なお、平成11年度の土地勘定について検証の対象とした。

(イ) 借入利息の土地原価算入の検証

現在まで、公社は要綱に従い土地取得に要した借入金の支払利息をすべて土地の原価に算入しており、損益計算書上の費用には計上していない。このような会計処理が妥当であるかどうかについて検証した。

イ 資産及び負債の管理に係る監査要点及び手続

(ア) 未引渡し土地の状況の検証

公社が保有する土地の管理状況が適正に行われているかどうかを検証するため、現地を視察した。

(イ) 登記簿の検証

公社が保有している土地が、登記簿謄本の内容と合致しているかどうかについて検証した。

(3) 結果

時価を考慮した公社の財務内容について

平成 11 年度末において、保有土地の簿価は 66 億 4,084 万 8 千円、推定時価（平成 12 年 1 月現在の公示地価に基づく時価）は 26 億 7,114 万円、その結果、推定含み損は 39 億 6,970 万 8 千円と算定される。

下表において、(A) 表は現行基準、(B) 表は実質価値（推定時価）を土地の評価額とした場合の簡略化した貸借対照表である。ここで、「現行基準(A)」とは、要綱に従い全国的に行われている基準であり、「実質価値（推定時価)(B)」とは、監査の過程で算定した結果である。なお、公社保有の公有用地は、帳簿価額で市に買い取ってもらうことになっている。

下表によれば、平成 11 年度には貸借対照表において 15 億円の剰余金が計上されているが、実質的には、25 億円の欠損金が生じていることが分かる。

(A) 平成 11 年度 貸借対照表サマリー（原価主義）

| | | | |
|------|----|---------|----|
| 現金預金 | 1 | 長期借入金 | 52 |
| 土地 | 66 | 資本金・準備金 | 15 |
| 資産合計 | 67 | 負債・資本合計 | 67 |

(B) 平成 11 年度 貸借対照表サマリー（時価主義）

| | | | |
|------|----|---------|----|
| 現金預金 | 1 | 長期借入金 | 52 |
| 土地 | 26 | 資本金・準備金 | 15 |
| | | 土地評価差額 | 40 |
| 資産合計 | 27 | 負債・資本合計 | 27 |

(注) 単位は億円、億円未満の端数は切り捨て（現金預金は切り上げ）

長期間未引渡しとなっている土地について

10 年以上、未引渡しとなっている土地は 35 億 15 百万円である。そのうち環境保全用地が 17 億 9 百万円、下恩方の公共事業に伴う代替地が 17 億 55 百万円、その他が 50 百万円となっている。

また、現場視察により、公有用地の管理状況を調査した（次表）。

長期未引渡しの土地の管理状況について

| 地 区 | 管 理 状 況 |
|-----------------|---|
| 檜原公園用地 | 特に問題なし |
| 館地域コミュニティセンター用地 | 特に問題なし |
| 横川弁天池公園用地 | 特に問題なし |
| 流通業務用地 | 特に問題なし |
| 北部総合公園用地 | 特に問題なし |
| 小宮中道公園用地 | 特に問題なし |
| 片倉町環境保全用地 | 特に問題なし |
| 下恩方町公共事業に伴う代替地 | 市民のレクリエーション用に供しているが、リトルリーグ専用の運動場であるような標識が立てられている。 |

ア 環境保全用地等について

環境保全用地については、民間による乱開発を防止するために取得した土地であり、地域の秩序ある整備を行うという目的は達成されたものと考えられる。しかし、一部については、書類上からの判断だけでは上記の目的による取得かどうか判然としない部分もあり、公社が取得すべき土地であったかどうか明確に判断できないものがあった。

イ 公共事業代替地について

下恩方の公共事業に伴う代替地は、現在市の体育課が借り受け、これをリトルリーグに対して無償使用に供しているが、早急に市の事業計画を練り、市が買取る必要がある。

また、市と公社が締結した「土地使用貸借契約書（下恩方 357-2 ほか）」によると、使用目的が「地区住民の体力づくり及びレクリエーションの場として、使用するもの」としている。また、当該契約書では、管理責任を明確にするために、文言（「この土地は八王子市が借用し、管理している土地です。無断立ち入りを禁止します。連絡先 八王子市教育委員会体育課 電話 22 - 6720」）を指定した管理看板を「3ヶ所設置」することになっているが、契約書に記載された文言と異なる記載の管理看板が1箇所だけ設置されていた。

さらに、市長は、教育長に対して、教育長は八王子市リトルリーグ野球協会に対して使用許可を回答しているが、その回答のなかの「指示事項」に記載されている「建築廃材の速やかな撤去」が守られていなかった。

会計処理の原則について

平成 11 年度に公社が行った会計処理については、法令、条例及び規則等に準拠して適正に処理されていた。

なお、剰余金の発生経緯は、以下のとおりである。

平成 11 年度末時点で、公社は剰余金（貸借対照表では「準備金」と表示している。）として 15 億 737 万円を計上している。この剰余金は、主に、過年度において市の買取り価格が、取得価額、管理費、支払利息の他に、+ に 3% 以下の一定利率を乗じて算定したその他の経費の合計として算定されており、このうちのその他の経費が実費を上回っていたことから生じた利益の蓄積である。

なお、剰余金の発生原因であったその他の経費の算定方法は、平成 2 年において改定され、端数部分のみ剰余が生じる買取り価格の算定方式に改められた。

借入利息の土地原価への算入について

土地取得に要した借入金の支払利息は、法令、条例及び規則等に準拠し適正に処理されていた。

財務諸表の表示について

要綱の様式第 11 号「記載上の注意 6」は、「公社が採用している減価償却の基準を摘要欄に記載すること」と規定しているが、公社の附属明細表にはこの旨の記載が欠けている。従って、減価償却の計算方法を附属明細表に記載することが適切である。

登記簿の検証

公社が保有している土地の面積、権利関係等に関して、帳簿と登記簿謄本とを照合したが、特に問題はなかった。

5. その他土地の未利用・低利用の状況について

(1) 概要

行政財産としてのその他の土地

行政財産のうち本来の目的に供してないものは別紙 5 1 のとおりである。

またそれぞれの行政財産について、今後の対応及び現在の利用状況は次のとおりである。

ア 西南部地域体育館用地

狭間駅前運動広場、博物館整備計画と併わせて再検討するため平成 16 年度以降に先送りされている。なお『新八王子 21 プラン』の 10 か年施設計画では前期計画（平成 11 年度～15 年度）に調査・設計費用が、後期計画（平成 16 年度～20 年度）に用地取得費・施設建設費が計上されている。

イ 狭間駅前運動広場用地

西南部地域体育館、博物館整備計画と併わせて再検討するため平成 16 年度以降に先送りされている。なお、『新八王子 21 プラン』の 10 か年施設計画では前期計画施設整備として 22 百万円が計上されている。

ウ 総合保健センター用地

平成 13 年 3 月、市に提出予定である「八王子市地域医療懇談会」の報告書に基づき、総合保健センター建設計画を再検討することとされている。

なお、『新八王子 21 プラン』の 10 か年施設計画では前期計画（平成 11 年度～15 年度）に施設建設として 23 億 96 百万円が計上されている。

エ 西八王子駅南口市民ホール用地

西八王子駅南口地区などについては、都市機能の改善に向け整備手法の検討を進めることになっている。ただし『新八王子 21 プラン』では事業化の計画はない。現在は西八王子駅南口臨時自転車駐車場用地として財団法人自転車駐車場整備センターへ無償貸与中である。

未利用地一覧表(行政財産)

(単位:百万円)

| 区分 | 取得年月日 | 所在地 | 地目 | 面積(m ²) | 取得価額 | 時価 | 含み損益 | 取得 | 相手先 | 所管 | 借入金額 | 借入金残高 | 平成11年度償還金 |
|-----------------|----------|-----------------|-----|---------------------|-------|-------|------|----|-----------------|----------|-------|-------|-----------|
| 西南部地域体育館及び博物館用地 | H9.3.11 | 狭間町1453-1 | 雑種地 | 12,466.33 | 2,210 | 2,430 | 220 | 売買 | 大蔵省 | 社会教育部体育課 | 2,210 | 1,915 | 343 |
| 狭間駅前運動場広場予定地 | H10.2.13 | 狭間町1453-3 | 雑種地 | 12,518.31 | 2,110 | 2,441 | 331 | 売買 | 大蔵省 | 社会教育部体育課 | 2,110 | 2,110 | 40 |
| 総合保健センター用地 | H9.7.25 | 元本郷町3丁目394-1外3筆 | 宅地 | 500.88 | 180 | 135 | 44 | 売買 | 民間 | 保健管理課 | | | |
| 総合保健センター用地 | H11.3.10 | 元本郷町3丁目365-2 | 宅地 | 3,042.92 | 912 | 822 | 89 | 売買 | (財)八王子市住宅都市整備公社 | 保健管理課 | | | |
| 西八王子駅南口市民ホール用地 | H6.1.13 | 台町4丁目96-7 | 宅地 | 855.86 | 1,300 | 506 | 793 | 売買 | 日本国有鉄道清算事業団 | 交流課 | 1,299 | 604 | 217 |
| 合計 | | | | 29,384.30 | 6,712 | 6,334 | 375 | | | | | | |

普通財産としての土地

「財産に関する調書」によれば、平成11年度末における普通財産の土地に含まれるその他の土地は76,823.09 m²である。このうち、土地開発基金により取得した土地が22,697.53 m²含まれており、これを除いた54,125.56 m²の土地の活用状況については、下記のとおり、調査・検討中である(下記のア及びイ)。

このうち、所在地及び地型等から容易に処分可能と考えられる優良な未利用土地は、各所管からの報告によれば5,761.26 m²であり、その内訳は別紙5-2のとおりである。

所管別にみると、次のとおりである。すなわち、管財課所管のものが1,588.46 m²(うち事業代替地が1,209.70 m²であり、未利用地が378.76 m²である)、道路建設課所管のものが3,051.55 m²(うち事業代替地が1,087.15 m²であり、未利用地が1,964.40 m²である)、換地課所管のものが890.25 m²(全て事業代替地)及び施設課のものが231.00 m²(全て未利用地)という内訳になっている。全体では事業代替地が3,187.10 m²であり、未利用地が2,574.16 m²となっている。これは、平成11年度末のその他土地76,823.09 m²の7.5%に相当する。

上記の優良な未利用地を除いた未利用地・低利用地(下記検討委員会が、売却の可能性が低いと考える所有地)は48,364.30 m²である。このうち、面積が500 m²以上の、比較的まとまった土地は29,941.71 m²であり、その内訳は別紙5-3のとおりである。

(別紙5-3)

未利用地一覧表(その他土地)

| 区 分 | 所 在 地 | 面積(m ²) | 所 管 | 利 用 状 況 |
|----------------|----------------|---------------------|--------|---------------------------------------|
| 宅地 | 元本郷町3-396-1外3筆 | 796.83 | 管財課 | 残地(現況道路) |
| 雑種地 | 台町2-65-4外1筆 | 2,565.00 | 管財課 | 周辺公共施設の臨時駐車場等として活用 |
| 旧浅川支所 | 高尾町1735-1 | 1,156.02 | 管財課 | TAMAらいふ21協会の事業会場として使用 |
| 旧由木西小学校跡地 | 上柚木565-1外21筆 | 4,413.52 | 管財課 | まちの広場として開放。公園緑政課が暫定維持管理 |
| 旧横山第一小学校跡地 | 館町27-2外14筆 | 1,750.18 | 管財課 | 地元老人会に一時貸付中(ゲートボール場) |
| 雑種地 | 館町1222-8外4筆 | 8,451.31 | 医療対策課 | 残地(現況水路や調整池、道路端傾斜地等) |
| 雑種地 | 高尾町2423-2外26筆 | 1,480.09 | 商工課 | 旧ユースホステル用地(平成10年東京都より返還)及び周辺住民の生活道路用地 |
| 旧戸吹清掃事業所 | 戸吹町1920外26筆 | 8,474.00 | 清掃部管理課 | 廃PCB保管庫として使用 |
| 旧南多摩農業共済事務組合用地 | 下柚木522-4外10筆 | 854.76 | 公園緑政課 | 事務組合移転(平成10年) |
| 合 計 | | 29,941.71 | | |

ア 未利用・低利用地の有効活用検討事項について

市は、未利用・低利用地の有効活用に向けて平成9年3月に「長期保有土地検討会」（現在は「長期未利用地の有効活用検討委員会」）を設置した。

このなかで未利用地の有効活用策として次のことが決定された。

（ア）地の処分

（イ）管理の貸付地の払い下げ促進

（ウ）基金が所有する代替地の事業所管部署への周知・活用

イ 未利用・低利用地の有効活用の実施状況について

（ア）未利用地の処分

各課で管理している普通財産の活用状況を把握し、未利用土地で容易に売却可能な優良土地について売り払い等を実施する予定である（現在は未利用優良土地を調査中）。

（イ）管財課管理の貸付地

土地賃貸料の告知時に借地人に対して、希望すれば貸付地の払い下げを連絡する旨の文言を記載し、周知を図っている。なお、この結果平成11年度において3件（287.12㎡ 18百万円）の払い下げが実施された。

（ウ）基金所有の代替地

「3．土地開発基金」の項を参照。

（2）実施した手続

市の保有する土地のうち、未利用あるいは低利用の土地の管理状況について、担当者から関係資料の提示を受け、閲覧し検討するとともに、説明聴取、現地視察等必要と認められた監査手続を実施した。

（3）結果

市の保有する土地のうち、未利用あるいは低利用の土地の管理状況は、下記の事項を除き、法令、条例及び規則等に準拠し適正であるものと認められた。

西八王子駅南口市民ホール用地

ア 経緯

当該用地は、西八王子駅周辺の活性化を図るため、平成6年1月13日に西八王子駅南口市民ホール用地として日本国有鉄道清算事業団より購入したものである。その後、市の財政状況が悪化したため事業化されず未

利用となっていた。

一方、駅周辺における放置自転車は、一般市民や緊急車両の通行の障害となり大きな社会問題となっていた。西八王子駅においても、車両の通行及び歩行者の安全確保を図るため、放置自転車対策が急務となっていた。

しかし、西八王子駅周辺は市街化が未整備のまま密集化し、放置自転車対策としての自転車駐車場建設用地を確保することが困難な状況にあった。

そこで、平成8年12月10日開催の政策会議において当該用地を自転車駐車場として整備することと決定し、整備にあたっては市において実績のある財団法人自転車駐車場整備センター（以下、「センター」という。）に自転車駐車場の建設及び運営を依頼したものである。

平成9年1月にセンターに対し、放置自転車対策を目的として当該用地の使用許可（1年毎）を行っている（使用料免除）。その使用許可を受け、センターは、市と「概ね10年」という条件（「覚書」）で駐車場を建設し、有料の自転車駐車場事業を行っている。センターが駐車場施設を建設する場合の財源は、自己資金（そのうち一部借入金）及び補助金・負担金であり、駐車場の運営管理は、「概ね10年間」センターが管理する「直営管理」方式を採用している。

なお、センターが行う自転車駐車場数の概要は、以下のとおりである。平成12年6月1日現在、全国で488箇所の自転車駐車場をセンターが管理しており、そのうち東京都では124箇所、八王子市では31箇所となっている。

【参 考】

(1) 使用許可について

平成8年（月日未記入） 「自転車駐車場設置依頼について」
平成9年1月13日付 「西八王子駅南口市民ホール用地の一時借用について（依頼）」

内 容：

一時借用の期間については「平成9年1月13日から平成12年3月31日ただし、期間満了6ヶ月前までに双方いずれかから申し出がない場合は、更に1年間延長するものとし、以後同様とする。」

平成9年1月13日付 「行政財産使用許可申請書」
平成9年1月13日付 「行政財産使用料免除申請書」

平成 9 年 1 月 24 日付 「行政財産使用許可書」の交付

許可理由：

「本市の自転車駐車場整備事業及び放置自転車対策事業については、昭和 57 年以来、センターと提携して行ってきたおり、自転車駐車場の用地については、地方自治体が提供することが条件となっていることから、八王子市公有財産規則第 16 条第 6 号の規定を適用し許可する。なお、この許可により、行政財産の使用目的である「西八王子駅南口市民ホール建設事業」への影響（支障）は発生しない。

(2) 事業について

平成 9 年 4 月 1 日付 「自転車駐車施設の設置及び運営に関する協定書」

内 容：

第 5 条第 1 項「施設の設置に要する費用は、金 55,500 千円とする。」同条第 2 項「八王子市は、500 千円を負担し、センターは、八王子市の負担金額を除く施設の設置に要する費用を負担するものとする。」第 7 条第 1 項「この協定により設置した施設は、整備センターの所有とし、センターはこれを有料で運営するものとする。」同条 第 2 項「前項の利用料の額及びその他運営に係わる基本的事項は、センター、八王子市双方協議のうえ決定するものとする。これを変更するときも、また、同様とする。」第 8 条第 1 項「センターは自転車駐車場施設を一定期間所有した後において、八王子市に譲渡することができる。」同条第 2 項「前項の一定期間とは、覚え書きにより定めるものとする。」

平成 9 年 4 月 1 日付 「覚書」

内 容：

「一定期間とは、当該施設の供用を開始した日から概ね 10 年とする。」「センターは、第 1 項の規定により施設を譲渡しようとするときは、原則として無償とするが、譲渡条件等については、センター、八王子市双方協議のうえ決定するものとする。」

平成 9 年 6 月 6 日付 「施設の運営について（協議）」

平成 9 年 7 月 1 日 供用開始（「西八王子駅南口臨時自転車駐車場」）

イ 行政財産としての有効活用について

当該用地は当初、西八王子駅南口市民ホール用地として取得したものであり現在も行政財産に分類されている。しかし、西八王子駅南口市民ホールの建設計画は『新八王子 21 プラン』における施設計画（平成 20 年度まで）にも含まれていない状況であり、本来の行政財産としての利用目的から判断すると有効活用されていないと考えられる。

ウ 行政財産の使用許可についての問題点

当該用地は行政財産であるため、「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において使用を許可することができる」こととなっている（地方自治法第 238 条の 4）。センターへの使用許可は、行政財産の状態で例外的に目的外使用を許可しているものであることから、権利関係の発生する駐車場の設置には問題が残る。すなわち、行政財産の使用許可が原則 1 年であることの趣旨と市及びセンターとの「覚書」の内容である「概ね 10 年」という条項との法的な整理が必要である。

エ 使用料の免除についての問題点（付随意見）

当該用地の使用料は、行政財産の使用許可が決定された段階で免除されている。使用料免除の理由として「センターに土地使用料の負担を強いることは、当財団の公益事業の財政圧迫につながり、ひいては市負担の増額が必要となる」ことを挙げている（平成 9 年 1 月 24 日付決済の「行政財産使用許可」内部稟議書）。

「財団の公益事業の財政圧迫」については、以下のとおりである。

センターの「平成 11 年度収支計算書総括表」によれば、業務会計の当期収支差額は 5 億 7,073 万 5 千円のマイナスであるが、この中には建設事業会計への繰出金 25 億 630 万 3 千円が含まれており、繰出し前の収支差額では、19 億 3,556 万 7 千円のプラスとなっている。また、センターの「貸借対照表総括表」によれば、正味財産は、283 億 2,216 万 6 千円（うち基本金 25 億円）となっている。このような財政状態の財団に市が使用料を免除する必要があるかどうかについて検討を行うべきであるが、検討を行った事実を確認することはできなかった。

また、概ね 10 年間の使用期限のうち償還金相当額が発生するのは当初の 5 年間であり、6 年目以降は償還金相当額が財団の収益（年間約 1,000 万円）となる（自転車駐車場設置時に財団の作成した収支計画（別紙 5-4））。少なくとも 6 年目以降は使用料を徴収することが合理的であるもの（上記のセンターによる「直営管理」方式のスキーム）と考えられるが、市において 6

年目以降の有償使用許可を検討した事実を確認することはできなかった。

(別紙5 4)

西八王子南口臨時自転車駐車場収支計画

構造 平面(シェルター) 収容台数 自転車 736台 開設年月日:平成9年7月1日
バイク -

| 建設費 | | | 収支バランス | | | |
|-----|---------------|---------|---------------|---------------|-------------------------|----------------------------------|
| 区分 | 金額 (単位:千円) | 内訳・計算式等 | 区分 | 金額 (単位:千円) | 内訳・計算式等(1ヶ月) | |
| 事業費 | 工事費 | 50,000 | 48,000 × 1.05 | 管理人件費 | 410.0 | 200,000円 × 2人 × 1.05 |
| | 設計管理費 | 3,500 | 50,000 × 0.07 | 現場経費 | 100.5 | 130円 × 736台 × 1.05 |
| | 工事事務費 | 2,000 | 53,500 × 0.04 | 維持管理費 | 40.0 | 48,000千円 × 0.1 ÷ 60月 ÷ 2 |
| | 計 | 55,500 | | 固定資産税 | 19.2 | 48,000千円 × 0.6 × 0.016 ÷ 12月 ÷ 2 |
| 財源 | 補助金 | 5,000 | 宝くじ | 業務費 | 100.5 | 現場経費と同額 |
| | 借入金(A) | 50,000 | | 消費税 | 54.9 | 74.3千円 - (10 + 4.7 + 4.7)千円 |
| | 借入金(B) | | | 小計 | 725.1 | |
| | 負担金 | 500 | | 償還金(A) | 833.3 | 1,560 - 725.1 = 834.9千円 |
| | 計 | 55,500 | | 償還金(B) | | 50,000千円 ÷ 834.9千円 = 60ヶ月 |
| | | | | 小計 | 833.3 | |
| | | | | 合計 | 1,558.4 | |
| | | | | 収入見込 | 1,647.0 | 2,000円 × 636台 = 1,272千円 |
| | | | (利用率95%) | 1,560.0 | 150円 × 100 × 25 = 375千円 | |

八王子駅北口東自転車駐車場、北口旭町ミニバイク駐車場及び北口旭町自転車駐車場用地(貸付地)について

ア 経緯

市は、駅周辺の放置自転車の問題について、昭和50年、西八王子駅北口自転車駐車場の設置に着手し、その後関係機関の協力を得て自転車駐車場の整備に努めてきた。昭和57年からは、自転車駐車場の早期整備の必要性や管理・運営を含めた財政負担の軽減を図るため、都下及び近隣市町村において自転車駐車場の建設及び管理・運営に実績があったセンターと提携し、自転車駐車場の整備を進める中で「八王子市自転車等の放置の防止に関する条例」(平成3年10月1日施行)を制定しその解消に取り組んでいる。

八王子駅北口東・北口旭町ミニバイク駐車場は、平成10年度まで放置自転車台数が都内ワースト1であったJR八王子駅周辺地域の放置自転車等対策として、設置されたものである。その後、北口旭町ミニバイク(バ

イク専用)駐車場の改修は、旭町自転車駐車場(自転車専用)の改修と一体として計画された。まず、旭町自転車駐車場をバイク共用施設に改修(平成11年4月1日)し、北口旭町ミニバイク駐車場のバイクを受け入れたうえで、北口旭町ミニバイク駐車場が建て替えられた(平成11年10月1日)。

両施設の改修事業費は合計で5億7,900万円見込まれたが、市の改修事業負担金をできる限り軽減するため、センターに管理を任せている他の施設の管理期間延伸を図り、その期間の(償還金相当額の)増額(増収)分を市の負担軽減にあてた。延伸した施設は、財源の絶対額の大きい施設の中から市とセンターとの協議により選定された。

なお、改修事業費の内訳については、別紙5-5のとおりである。

(別紙5-5)

八王子駅北口旭町自転車駐車場外建設事業費

(単位:千円)

| 区 分 | 八王子駅北口旭町ミニバイク駐車場立体工事化 | 八王子駅北口東自転車駐車場建替工事 | 八王子駅北口旭町自転車駐車場改装(消防設備等)工事 | 八王子駅北口旭町自転車駐車場改装(消防設備等)工事 | 合 計 |
|---------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|----------|
| (事業費) | | | | | |
| 工事費 | 268,800 | 257,200 | 57,750 | 0 | 583,750 |
| 設計管理費 | 17,500 | 16,700 | 4,000 | 0 | 38,200 |
| 工事事務費 | 9,600 | 9,200 | 2,500 | 0 | 21,300 |
| 小計 | 295,900 | 283,100 | 64,250 | 0 | 643,250 |
| 修繕積立金残高 | 0 | 0 | | 25,000 | 25,000 |
| 差引 | 295,900 | 283,100 | 64,250 | -25,000 | 643,250 |
| 借入金未償還額 | 0 | 0 | | 25,020 | 0 |
| 運営赤字分 | 0 | 0 | | 87,700 | 0 |
| 計 | 295,900 | 283,100 | 64,250 | 87,720 | 643,250 |
| (財 源) | | | | | |
| 補助金 | 0 | 34,650 | 0 | 0 | 34,650 |
| 借入金 | 162,400 | 125,000 | | | 287,400 |
| 負担金 | 133,500 | 123,450 | 64,250 | 87,720 | 408,920 |
| 管理期間延伸分 | 0 | 0 | 0 | -371,420 | -371,420 |
| 差引負担金 | | | | -283,700 | 37,500 |
| 計 | 295,900 | 283,100 | 64,250 | -283,700 | 359,550 |

イ 運営赤字分の負担処理について

八王子駅北口旭町自転車駐車場の改修にあたり、既存施設の除却が必要になったことから、センターと市は協議により、同駐輪場の未償還金相当額2,502万円とこれまでの運営による累積赤字額8,770万円を改修費用に上乗せさせている(別紙5-5)。未償還金相当額の負担については、八王子駅北口の放置自転車対策として、償還期限前に施設を改修することからその未償還金相当額を、管理期間の延伸という方式で実質的に市の負担とすることには相当の理由があるものと考えられるが、運営赤字について市の負担とすることについては、協定書上、明確な根拠を見出せなかった。

また、市内部の決定文書でも、市が負担する理由について明確な根拠が示されていない。自転車駐車場の運営事業の赤字分について、当初から明文中で、リスク負担を市かセンターのどちらがとるのかについて規定しておく必要があったものと考えられる。

その際、考慮すべき点としては、次の通りである。

- (1) 自転車駐車場の用地を市が無償で提供すること。
- (2) センターは施設の設置及び運営について責任を有していること。

また、未償還金相当額及び累積赤字額の算出資料が市に保管されていない。これらの資料は、負担額算出の妥当性を検証するための重要な資料であるため、保管しその内容を実質的に検討する必要があると考える。

ウ 市負担額軽減のための運営期間延伸について（付随意見）

センターは、八王子駅北口東、北口旭町ミニバイク駐車場の改修及び北口旭町自転車駐車場の改修にあたり、その事業費の財源としての八王子市負担額を軽減するために、八王子駅北口旭町自転車駐車場のほか、今回の事業の対象とは直接関係がない西八王子駅南口自転車駐車場及び高尾駅北口自転車駐車場の管理運営期間を延伸して、その2箇所の駐車場事業の償還金相当額を改修財源に充てている。この結果当面の八王子市の負担額は1億3,710万4千円（西八王子駅南口自転車駐車場及び高尾駅北口自転車駐車場の延伸による増額の合計額）少なくなっている（別紙5-6）。

このような複数の駐車場事業の運営期間延伸という手法を採用する際に、その他のより経済的な代替的手法も検討する必要があったのではないかと考える。すなわち、より経済的な代替的手法として、駐車場改修にあたり市の負担額を正式に予算要求し、一方、管理運営期間が延伸された西八王子駅南口自転車駐車場及び高尾駅北口自転車駐車場については延伸させずに、使用許可を無償から有償へと変更するなどの手法が考えられる。

(別紙5 - 6)

管理期間延伸による負担金軽減額

(単位:千円)

| 名 称 | 西八王子駅南口 自転車駐車場 | 高尾駅北口自転 車駐車場 | 八王子駅北口旭 町自転車駐車場 | 合 計 |
|------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|
| 管理期間 | 平成7年4月～ 17年3月 | 平成5年12月～ 12年11月 | 平成5年3月～ 14年3月 | |
| 延伸期間 | 平成17年4月～ 25年3月 | 平成12年12月 ～18年3月 | 平成11年4月～ 26年3月 | |
| 延伸による増額 | | | | |
| 償還金(千円/月) | 1,339.1 | 133.6 | 1,300.0 | |
| 延伸月数(月) | 96 | 64 | 180 | |
| 増額 | 128,554 | 8,550 | 234,000 | 371,104 |
| 端数調整 | | | | 316 |
| 負担軽減額 | | | | 371,420 |
| 平成11年度収支実績 | 131 | 7,586 | 0 | 7,717 |
| 延伸分累計額 | 1,048 | 40,459 | 0 | 41,507 |
| センター収益増加額 | 129,602 | 49,009 | 234,000 | 412,611 |

(注) 八王子駅北口旭町自転車駐車場の収支実績は収支計画からゼロとした。

エ 自転車駐車場の設置及び運営方法について

市の自転車駐車場のうち、有料の駐車場の設置及び運営については全てセンターに依頼し任せている。

設置にあたっては、センターの作成した収支計画を基に全体の事業費や市の負担額、償還金相当額が決定されているが、この収支計画について、市は十分な検討を行ったかどうか疑問である。すなわち、建設費(工事費・設計費・事務費)についてセンターの算出額をそのまま使用し、その額が妥当であるかについて合い見積りの検討等がなされていない状況であった。たとえば、八王子駅北口東、北口旭町ミニバイク駐車場の改修及び北口旭町自転車駐車場の改造事業にあたって、補助金の対象となるのは八王子駅北口東自転車駐車場 3,465 万円のみであり、残りの建設費はセンターの資金(借入金相当額)及び市の負担金で財源を確保している(別紙5 5)。このような内容について、市は、建設費の妥当性を十分検討しなければならなかったものと考えられる。

また、業務費についても、センターの収支計画算出用の基礎データをそのまま使用しており、その妥当性についての検討がなされていなかったものと考えられる。

自転車駐車場整備施設の設置及び運営形態について検討する際には、当該施設の設置について補助金の有無や市が負担する当面の資金額の大小にのみ依存して意思決定するのではなく、運営コストも含めた全体的な長期収支見込みに基づいて、市の直営または委託等の設置・運営方式のうち、どのような方式が一番経済的であるかを、個々の施設毎に判断し決定すべ

きものであると考えられる。

さらに、センターとの協定書の使用期間が満了する施設に関して、その後の運営形態についてどのような方式を採用することが合理的であるかを判断し、使用期間を延伸するか否か判断する必要があると考える。具体的には、高尾駅北口自転車駐車場の管理運営期間は延伸されているが、その管理運営期間延伸分の償還金相当額による市の負担金軽減額(855万円)について、同駐車場は年間758万6千円の黒字を計上しており、延伸期間64ヶ月の累計では4,045万8千円の黒字が見込まれている(センターの作成した平成11年度の各施設毎の収支実績(別紙5-7))。従って、当面の資金負担855万円(全体の建設費の0.2%)を軽減する目的で、管理運営期間を延伸することについては十分な検討を行う必要があったものと考ええる。すなわち、市は、施設の無償譲渡を受け、センターまたはセンター以外の他社に運営委託するか、市の直営により運営するかについて、検討する必要があったと考えられる。センターを利用しない駐車場施設を市が有していれば、センターが管理する施設とコスト面で比較、検討することができ、市負担額の軽減等を検討する余地が生まれてくるものと考えられる。

オ 「プール計算」について

八王子駅北口東、北口旭町ミニバイク駐車場の改修及び北口旭町自転車駐車場の改造にあたり、市はセンターとの協議において、その建設費、財源等につき、個々の施設毎でなく3施設全体として収支計画を算出している。また、市負担額の軽減のため、他の施設の管理期間を延伸し、運営赤字分を実質的に市が負担している。その背景には、自転車駐車場事業を「プール計算」により行うという合意が市とセンターとの間になければならない。しかし、センターとの協定書には「プール計算」の規定はない。今回の3施設の改修に当たり、その協議において初めて「プール計算」の考えが明示された。「プール計算」によるのであれば協定書上その旨を明確に規定すべきものと考えられる。

また、「プール計算」を前提とするのであれば、市として全体の収支状況を把握し、検討する必要があるが、市としてはセンターから年間の収支実績(別紙5-7)を入手しているものの、その内容の検討が十分に行われていないのが現状である。センターの作成した平成11年度の収支実績によれば、全施設合計で2,008万1千円の赤字となっているが、個々の項目を検討すると次のような問題を指摘することができる。すなわち、センター経費、現場経費が予定配賦されており実績値でないこと、個々の施設の借

入金元利償還が当初の収支計画の金額と整合性がないこと等の問題である。

さらに、「プール計算」を採用するのであれば、有料の駐車場のみではなく、無料駐車場についてもセンターに管理させることが合理的であるとも考えられる。しかし、現実には有料の駐車場についてのみ、センターに管理させることについて、経済性、効率性などの観点から、明確な根拠付けを行う必要がある。

6. 土地区画整理事業について

(1) 概 要

意 義

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業である（土地区画整理法第2条第1項）。すなわち、土地区画整理事業は、都市基盤施設と宅地を一体的・総合的かつ面的に整備する手法であり、「日本の都市整備上において最も中心的な役割」を果たしてきたものとされている。

実績等について

八王子市における土地区画整理事業は、昭和7年に事業決定された組合施行の「子安町」土地区画整理事業（目的：新市街地整備）から開始され、平成11年度末までに換地処分された事業は、34事業、総面積1,485.3haであり、累積の事業費は、1,479億24百万円（単純合算）となっている。八王子市における市街化区域面積は、7,979haであり、上記の34事業、総面積1,485.3haが市街化区域面積に占める割合は、18.6%である。また、現在施行中の面積もあわせた場合（2,057ha）の割合は、26%となっている。

また、事業決定が昭和40年以降の区画整理事業について、施行者別に「面積」、「単位当たり事業費」、「減歩率」及び事業決定から換地処分までの「期間」をまとめると、以下の表のようになる。

施行者別土地区画整理事業（昭和40年度以降事業決定～換地処分）

| 区 分 | 面 積 | 面積割合 | 単位当たり事業費 | 減 歩 率 | 期 間 |
|------------|----------|-------|---------------|--------|--------|
| 八王子市施行 | 311.9 ha | 43.7% | 109,313 千円/ha | 22.77% | 17 年 |
| 組合施行 | 102.5 | 14.4 | 325,298 | 30.68 | 7 |
| 東京都等施行 | 221.8 | 31.1 | 264,211 | 38.48 | 16.5 |
| 都市基盤整備公団施行 | 77.0 | 10.8 | 240,680 | 38.15 | 8 |
| 合 計 | 713.2 ha | 100% | 202,709 千円/ha | 30.20% | 10.3 年 |

ここで特徴的であるのは、「八王子市施行」の土地区画整理事業において、「単位当たり事業費」（1億9百万円）が、「組合施行」（約3億25百万円）に比較して約3分の1の大きさで足りており、「減歩率」も22.77%と弱い減歩となっていることである。

また、事業決定から換地処分までの期間は、「八王子市施行」の場合、17年であり、平均よりも7年ほど長くなっていることも特徴的である。

継続事業について

八王子市は、「八王子市施行」の土地区画整理事業を実施する場合、各事業毎に施行規程を設けている。平成 11 年度末現在、6 つの土地区画整理事業が進行中であり、それぞれ、次のような施行規程及び施行細則を設けて事業を行っている。

ア 上野第二地区土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

昭和 61 年 3 月 31 日条例第 15 号（同 62 年 4 月 14 日規則第 23 号）

イ 中野中央土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

平成 5 年 3 月 31 日条例第 14 号（同 5 年 7 月 1 日規則第 44 号）

ウ 中野西土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

平成 10 年 3 月 31 日条例第 18 号（同 11 年 2 月 17 日規則第 6 号）

エ 北野駅南口土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

昭和 60 年 12 月 25 日条例第 50 号（同 61 年 11 月 25 日規則第 39 号）

オ 打越土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

平成 4 年 3 月 31 日条例第 20 号（同 4 年 7 月 15 日規則第 38 号）

カ 宇津木土地区画整理事業施行規程（同施行細則）

平成 6 年 3 月 31 日条例第 26 号（同 6 年 8 月 16 日規則第 53 号）

上記アからカまでの事業の状況は、次の表のとおりである。

名称別土地区画整理事業（平成 11 年度継続実施分）（単位：ha,千円/ha,%,年,%）

| 区分 | 面積 | @事業費 | 減歩率 | 期間 | 仮換地指定 | 移転 | 工事 |
|-------|------|-----------|-------|---------|-------|------|------|
| 上野第二 | 29.7 | 808,080 | 17.23 | 13 (17) | 68.2 | 55.6 | 39.0 |
| 中野中央 | 18.5 | 884,918 | 17.70 | 7 (10) | 12.3 | 11.4 | 0 |
| 中野西 | 54.6 | 1,051,630 | 16.98 | 2 (15) | 29.3 | 0.1 | 0 |
| 北野駅南口 | 10.1 | 671,980 | 33.12 | 14 (16) | 100 | 98.9 | 91.7 |
| 打越 | 9.4 | 1,051,170 | 30.37 | 8 (13) | 36.3 | 44.2 | 36.2 |
| 宇津木 | 55.0 | 419,818 | 23.20 | 6 (10) | 1.0 | 0.8 | 2.2 |

1 「@事業費」の欄は、面積 ha 当たり事業費の額を、また、「期間」の欄は、事業認可から平成 11 年度末までの期間を示しており、() 書きは、現在の計画期間を表している。さらに、「仮換地指定」、「移転」及び「工事」の欄は、進捗率を表示している。

2 太字（上から 3 つ目まで）：八王子市直営、斜字（下から 3 つ目まで）：外部委託。

上記 6 つの事業のうち、八王子市から外部（財団法人東京都新都市建設公社）へ事業を委託しているものは、「北野駅南口」、「打越」及び「宇津木」である。外部への事業委託については、市街化率の比較的低い周辺地域の施行を対象としている。結果として、上記の表から明らかなように、「減歩率」の強い事業が、外部への委託となっているという特徴が見出せる。

また、「上野第二」、「中野中央」、「打越」及び「宇津木」は、計画期間の半分以上を経過しているにもかかわらず、進捗率（「仮換地指定」ベース、「移転」ベース及び「工事」ベース）が低い状況である。

減価補償金及び公共減歩の緩和について

土地区画整理後の宅地の総価額が従前の宅地の総価額より減少する場合、原則的には、減価補償金を施行地区内の権利者に対して政令で定める基準に従い交付することとなっている（法第 109 条）。しかし、現実の運用上、この方式は採られておらず、減価補償金に相当する金額であらかじめ地区内の宅地を買収し公共施設用地として確保することにより、公共減歩率を減じ、関係地権者に損失を与えることなく、地区全体としての宅地の利用増進を図る処理（昭和 34 年 5 月 13 日建設省計発第 149 号 建設省計画局長通達：以下、「通達」という。）を行っている。

このような運用の趣旨から、「通達」においては、「公共施設充当用地として取得すべき土地は、施行地区内における事業施行前の宅地の価格の平均額以下の価格であるものが望ましい」とされている。

なお、減価補償地区の事業は、平成 11 年度末現在継続中の事業のうち、「上野第二」、「中野中央」、「中野西」及び「打越」である。

（２）実施した手続

土地区画整理事業の実施過程で、土地の取得及び管理等が法令、条例及び規則等に準拠し適正に執行されているかどうかについて、以下の手続を実施した。

平成 11 年度に買収した公共施設用地について、取得の意思決定、鑑定評価、契約の締結、登記等の手続に関する証拠書類を閲覧し必要な照合作業を行った。

減歩率の計算及びその範囲内での公共施設用地の先行買収（減歩率緩和のため）の手続について、『事業計画書』、『減価補償金用地買収地管理台帳』及び「用地買収表」との照合を行った。

（３）結果

証拠書類の閲覧及び照合の結果について

上記の手続きを行った結果、平成 11 年度の土地区画整理事業の実施において、土地の取得及び管理等が法令、条例及び規則等に準拠して適正に執行されているものと判断した。

減価補償金及び公共減歩の緩和について

平成 11 年度に行われている土地区画整理事業のうち減価補償地区について、用地取得が施行前の宅地の平均価額以下で行われていない地区は、特になかった。なお、減価補償地区について、平成 11 年度までの状況は下表のとおりである。下表の 3 つの事業のうち、「中野西」の買収用地は、

いずれも平成 11 年度の実績であり、平成 11 年度には他に直接の用地買収実績はない。

| 区 分 | 上野第二 | 中野中央 | 中野西 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 整理前宅地価額総額 | 152,182,816 千円 | 65,134,734 千円 | 134,826,204 千円 |
| 整理前宅地面積 | 260,453.22 m ² | 170,064.58 m ² | 475,577.44 m ² |
| 整理前宅地平均価額：A | 584.3 千円 / m ² | 383.0 千円 / m ² | 283.5 千円 / m ² |
| 契約金額総額 | 8,224,662 千円 | 783,547 千円 | 153,465 千円 |
| 用地買収総面積 | 20,769.70 m ² | 2,220.05 m ² | 1,016.24 m ² |
| 買収平均単価：B | 396.0 千円 / m ² | 352.9 千円 / m ² | 151.0 千円 / m ² |
| 判 定 | A > B | A > B | A > B |

中野西土地区画整理事業の減歩緩和用の土地について

市は、平成 3 年に購入した土地（下表参照）を中野西土地区画整理事業の減歩緩和用地として保有している。

| 所在地 | 地 積 | 契約金額 | 単 価 | 契約日 | 契約相手方 | 用途目的 |
|------|----------------------|------------|-----------------------|--------------------|--|--------|
| 中野上町 | 662.94m ² | 453,750 千円 | 489 千円/m ² | 平成 3 年 6 月 19 日 | (財)八王子市 住宅都市整備 公社（前所有： 共立住販株） | 減歩緩和用地 |
| | 264.46m ² | | | | | |
| 合 計 | 927.40m ² | | | | | |

中野西土地区画整理事業の事業計画における設計概要の認可は、平成 11 年 3 月であることから、当該土地は認可前の先行取得用地である。しかし、取得当時は一般財源を購入資金に充てており（支出は、「土地区画整理推進費」の「公有財産購入費」、先行取得債の発行等による先行取得ではなかった。従って、当該土地買収において、平成 3 年当時、一般財源による政策的な先行取得がなされたものと考えられる。

平成 11 年度末においても、政策的な先行取得の状態が継続しており、制度的には、中野西土地区画整理事業への引取行為が終了していない状態にある。当該土地の位置付けを正式に意思決定する必要があるものと考えられる。

ちなみに、法律上予定している「過小宅地等の適正化」のための手続きとしては、次のような段階を今後踏まなければならないものと考えられる。

上記の政策的先行取得の目的が、「照応原則（換地の設定において、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質等が照応すること）」の要件のひとつである「地積」の例外としての「過小宅地等の適正化」を行う趣旨であれば、一般財源により先行取得した当該土地については、土地区画整理法が予定している以下の手続を経る必要がある。

- ア 中野西土地区画整理事業（減歩率 16.98%）の換地計画において、「災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要がある」ことの認定行為（土地区画整理法第 91 条第 1 項、第 4 項及び第 5 項）。
- イ 過小宅地の地積基準について、土地区画整理審議会の同意を得ること（土地区画整理法第 91 条第 2 項）。

7. 道路用地の取得等について

(1) 概要

土木費の道路新設改良費に整理されている、いわゆる「道路用地購入費」について、(2)に記載している手続により、合規性等の監査を行った(正確には、8款「土木費」、2項「道路橋りょう費」、3目「道路新設改良費」、17節「公有財産購入費」)。

平成11年度用地取得の路線ベースでの実績は14路線であり、取得面積が2,665.79m²、取得に要した資金が3億9,228万1千円である。

(2) 実施した手続

平成11年度の用地取得及び補償の実績資料を入手し、取得案件毎に取得の意思決定文書、契約書及び登記簿謄本等を照合する手続を行い、必要な場合には、担当部署に質問した。

(3) 結果

以下の点を除き、道路用地等の取得及び売却等の事務は、法令、条例及び規則等に準拠して処理されていた。

すなわち、道路用地のための土地収用に伴って、残地の買取の申請が地権者から提出された場合には、平成11年度から、下記のような要件(【残地取得の要件】)の検討を経て残地の取得を行うことになっている。

【残地取得の要件】

『公共用地の取得に伴う損失補償基準』第54条の2(残地の取得)

「同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い当該土地所有者から残地の取得を請求された場合においては、次の各号のすべてに該当するときは、これを取得することができるものとする。

- 一 当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められるとき。
- 二 当該残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき。」

なお、上記の第54条の2第2号にいう「土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき」とは、「残地に利用上の制限が生ずることにより、残地を他の者に処分することが困難となるため、土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき」をいうものとされている(同「細則第36第3条第1号」)。

しかし、次表に示す「八王子市幹線 1 級 36 号線」の土地収用に係る残地の取得に際して、一部に十分な検討を行わず意思決定を行っているものと考えられる事例があった。

「八王子市幹線 1 級 36 号線」に係る「残地」取得の決裁文書

| 区 分 | 摘 要 |
|-----------|--|
| 件 名 | 「道路線形外用地（残地）の取得について」 |
| 決 裁 日 | 平成 11 年 9 月 1 日 |
| 買取価格等 | 31,604,256 円 （144.18 m ² @219,200 円/m ² ） |
| 買取理由 | 「事業地が所有地を横断するため、残地が道路を挟んで分断され、面積が狭小及び不整形となり、また、既存利用道路の接道幅員が約 0.8 m（現況は約 28m接道している）と極端に狭くなり、当該新設道路からは 4.2mの高低差が生じ、周辺を民地及び水路に囲まれているため、従来の目的に使用することが著しく困難になるため」 |
| 買取「要望書」日付 | 平成 11 年 8 月 27 日付 |

残地取得の場合における規模（面積）及び金額の大きさに鑑み、損失補償基準に示されている要件については、実質的に十分な検討を行う必要があるものとする。

8. 土地の使用許可及び貸付について

(1) 概要等

行政財産の一時的な使用許可及び普通財産の貸付については、地方自治法及びそれを受けた八王子市公有財産規則において認められているが、ここでは土地の使用許可及び貸付について、事務手続きが規則等に基づき、遅滞なく行われているかどうかについて、検証した。

(2) 実施した手続

平成 11 年度に行われた土地の使用許可及び貸付について、「公有財産使用許可・貸付状況報告書」を閲覧し、それらが正確に『公有財産台帳』及び『財産に関する調書』に反映しているかどうかを検証した。

(3) 結果

平成 11 年度に行われた土地の使用許可および貸付は、正確に『公有財産台帳』及び『財産に関する調書』に反映していることを確認した。

ただし、平成 11 年度末において、使用貸借が終了している下記の用地について「公有財産使用許可・貸借状況報告書」に記載されていた。

ユースホステル用地（高尾町 2423-2 宅地 770.08 m² 貸付先東京都）

実際には、平成 9 年 3 月 31 日付で東京都高尾ユースホステルは廃止されており、平成 10 年 4 月 30 日に土地使用貸借契約が解除されている。また、平成 10 年 3 月 31 日付けで「公有財産台帳記載事項異動報告書」が提出され、『公有財産台帳』においても返還された旨が記載されている。

したがって、「ユースホステル用地」について、「公有財産使用許可・貸付状況報告書」には、基準日現在の実態に合った記載を行う必要がある。

第3 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第252条の29の規定により、記載すべき利害関係はない。

以上