

平成 1 6 年度

八王子市包括外部監査報告書

「普通財産の『貸付土地及び建物』及び『その他の土地
及び建物』に関する管理事務について」

目次

第 1 章 包括外部監査の概要	1
1. 監査の事件名	1
2. 包括外部監査の対象部署及び対象期間	2
3. 包括外部監査の実施期間	2
4. 包括外部監査人及び補助者	2
5. 利害関係	3
6. 包括外部監査の着眼点	3
7. 報告書中の資料	4
第 2 章 包括外部監査の結果及びこれに添えて提出する意見	5
1. 公有財産台帳等の整備状況の確認	5
2. 「その他の土地及び建物」の増減内容について	9
3. 「貸付土地及び建物」の貸付事由及び賃貸料について	11
4. 現場視察に基づく物件の管理状況等	15
5. 過年度に指摘された事項に対する措置状況	36

第1章 包括外部監査の概要

1. 監査の事件名

(1) 選定した事件名

普通財産の「貸付土地及び建物」及び「その他の土地及び建物」に関する管理事務について

(2) 選定理由

平成 15 年度末時点において、市は 242,100.19 m²の土地を普通財産として保有している。このうち 147,193.08 m²は「貸付土地」であり、85,551.93 m²が「その他の土地」として扱われている。

普通財産は、行政財産（普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産）以外の一切の公有財産をいう。普通財産の中には、大学病院等用地（50,888.04 m²）や医療センター等用地（46,416.98 m²）、消防署出張所用地（5 出張所で 4,667.41 m²）など公共又は公共的な団体に貸付けている物件もある。このような貸付物件は、行政財産では貸付けることが出来ないため普通財産として保有している。

これに対して、公共的に利用されておらず遊休地や個人に貸付けている普通財産もある。基本的な考えとして、市はこのような普通財産を保有する必要はないと考える。

すなわち、後者のような普通財産はもとより公用又は公共用としての利用価値の少ない物件であり、当該物件につき利用を望む者がいれば売却すればよく、売却価値がないような物件であれば市としては維持管理経費がかかるだけの「負の財産」であることから、市民や NPO 団体等から広く活用方法の提案を募集するほか、隣接土地の所有者等への時価譲渡等を考えるべきである。

これら普通財産の土地について管理状況が適切であることは当然としても、そもそも現在の市の厳しい財政状況において、なぜ市はこのような土地を所有しつづけているのか、又なぜ売却をせずに貸付けているのか、といった視点から監査を行うことは特に重要と考えられる。以上より、特定の事件として選定した。

2. 包括外部監査の対象部署及び対象期間

(1) 対象部署

遊休地や個人向けの貸付物件は、主として財務部管財課が管理している。今回の監査はこのような物件に着眼していることから、監査の対象部署は主に管財課とした。なお、その他道路事業部計画課、交通事業課及び健康福祉部地域医療推進課についても地積の大きなものや過年度の包括外部監査の指摘事項に対する措置状況の確認等のため対象として選定した。

< 平成 15 年度末時点の公有財産の状況 >

区分		土地（地積）	建物（延床面積）
行政財産		7,447,141.21 m ²	1,025,035.77 m ²
普通財産	貸付土地及び建物	147,193.08 m ²	9,008.68 m ²
	その他の土地及び建物	85,551.93 m ²	6,783.31 m ²
	廃道敷（注）	9,355.18 m ²	- m ²
普通財産計		242,100.19 m ²	15,791.99 m ²

（注）廃道敷とは、道路、水路の中で行政目的を廃止したものをいう。

上記中、監査対象の管財課の「貸付土地及び建物」、「その他の土地及び建物」

区分	土地（地積）	建物（延床面積）
貸付土地及び建物	14,117.28 m ²	827.31 m ²
その他の土地及び建物	43,221.73 m ²	39.60 m ²

(2) 対象期間

原則として平成 15 年度末に普通財産として区分されているものとした。但し、関連する事項がある場合には他の年度も対象としている。

3. 包括外部監査の実施期間

平成 16 年 7 月 22 日から平成 17 年 1 月 12 日まで

4. 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人	木下 徳明
補助者	池谷 修一
	田之倉 敦司
	野口 昌邦

経塚 義也
比留間 郁夫
大津 大次郎
村瀬 正貴
服部 誠治
坂下 ひとみ
山田 太二郎

5 . 利害関係

包括外部監査人及び同補助者は、監査対象とした事件につき、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。

6 . 包括外部監査の着眼点

特定の事件の選定理由でも述べた通り、広く公共的に活用されている場合を除き基本的に市は普通財産を保有する必要がないと考える。普通財産として保有するには公共性等の理由が求められ、理由が乏しいものは早急に処分する必要がある。

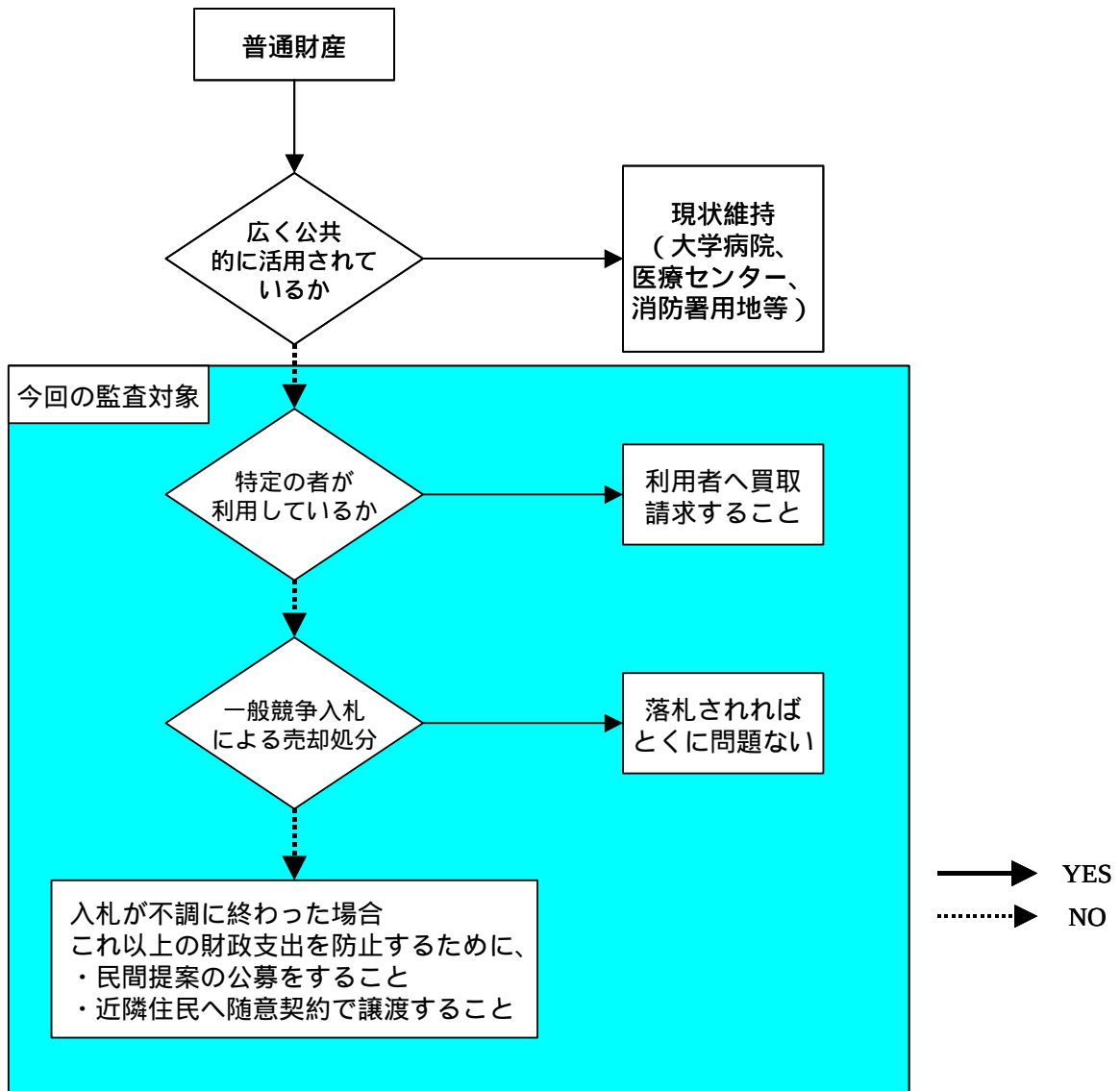
貸付地については、貸付料等の貸付条件が民間相場と比較して公平性を保たれる必要があり、貸付を受けている側や担当部署の視点ではなく、一般市民の視点からその貸付が妥当なものであるかを考える必要がある。

このような基本的な考え方の下、次の着眼点に基づき監査を実施した。

- (1) 財産は、条例等に準拠して管理されているか。
- (2) 取得・処分手続は条例等に準拠しているか。
- (3) 遊休地はないか（保有目的は明確か・有効活用について検討されているか）
- (4) 貸付・一時使用の手続は条例等に準拠しているか。貸付料等の決定に際し、民間相場と比較して公平性が保たれるような仕組みとなっているか。契約書等は問題ないか。目的外使用はないか。
- (5) 行政財産と普通財産は条例等に準拠して区分されているか。
- (6) 過去の包括外部監査における指摘事項は措置されているか。

なお、監査手続は原則として試査（サンプリング）により行った。

< 監査における普通財産に対する基本的な考え方のフロー >



7. 報告書中の資料

本報告書中の資料は特段の断りがない限り、市提供によるものである。又、報告書中の数値は、端数処理等の関係で総額と内訳の合計とが必ずしも一致しない場合がある。

また、プライバシー保護の観点から、報告書の内容に支障を来さない範囲で、写真の一部に修正を加えるとともに、地番の一部を省略している場合がある。

第 2 章 包括外部監査の結果及びこれに添えて提出する意見

1. 公有財産台帳等の整備状況の確認

(1) 事実の概要

財産の適正な記録管理を行うため、八王子市公有財産規則第 37 条により、すべての財産について、公有財産台帳を作成し、記帳整理を行うことが規定されている。又、公有財産台帳には公図の写、実測図、配置図、平面図等及びその他参考となるべき資料を付属させることと規定されている。

(2) 実施した監査手続の概要

管財課所管の普通財産の「貸付土地及び建物」、「その他の土地及び建物」の権利関係が条例等に準拠して管理されていることを確かめるために、公有財産台帳が整備されていることを確認するとともに、必要とされる書類が整備されていることを確認した。又、当該資産の所有権について市に帰属していることを登記済証（いわゆる権利書）等により確認した。

(3) 監査の結果

監査の結果、公有財産台帳及び公有財産規則上付属させることと規定されている資料について、以下の指摘事項を除き、権利関係は条例等に従い管理されていた。指摘事項については早急に改善することが必要である。

指摘事項 未実測の物件

実測図については、売買等が行われている物件では境界の確定作業が必要になるため保管されているが、古い物件となると実測図のないものがある。費用対効果を考慮しつつ、公有財産規則に従い原則実測し、実測図を具備する必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
下柚木防災倉庫残地	下柚木字 3 号 542 - 5 の内	473.14
旧公害測定器設置敷地	下恩方町 649 - 1	42.00
恩方忠魂碑敷地	上恩方町 18 - 1	1,159.65
旧恩方第一小学校小津分校跡地	小津町 418	320.00
川口忠魂塔用地	川口町 980 外	3,935.00
川口町（原野）	川口町 1036 - 1 外	2,632.64
川口町（雑種地）	川口町 3134	42.00
旧加住小学校高月分校跡地	高月町 222 - 1 の内 外	37.28
片倉町（雑種地）	片倉町 501 - 1 の内	470.74

打越町（原野）	打越町 1034 - 5 外	423.76
石川町（雑種地）	石川町 2096 - 7	28.00
大楽寺町（雑種地）	大楽寺町 403 - 2	14.49
打越町（原野）	打越町 1538 - 3	3.30

注１）上記の表の施設名、地番、地積は財産に関する調書及び公有財産台帳に基づくものである。（以下同様）

注２）地積については、次の指摘事項 に記載の通り、必ずしも実測したものとは限らない。（以下同様）

注３）表中の「内」は、当該地番の一部を指す。（以下同様）

指摘事項 実測地積欄の数値

現状、未実測物件については、公有財産台帳の実測地積の欄に、形式的に登記地積の数値を入力している。これはシステム上、実測欄に数値を入力しないと、地積を自動集計できず、財産に関する調書の作成が極めて困難となるためである。しかし、これでは実測地積欄の数値が実測地積を示しているのか、それとも実は登記地積を示しているのか判断がつかなくなるおそれがある。公有財産台帳の実測地積の欄が、いずれを示しているのか、明確に区別がつくようにしておく必要がある。

指摘事項 登記済証の不備

登記済証については、保管されていないものがあつた。保管されていない理由については、かつての町村合併の際に引継がれなかったことや、公有財産規則等で付属させる書類として登記済証が明記されていないことなどが挙げられる。但し、それらの土地については、登記事項証明書を手し、市の所有権が保存されていることを確認した。（一部例外あり。次の指摘事項 参照。）

滅失してしまったものは、不動産登記法上再発行はあり得ないので止むを得ないが、今後入手する「登記済証」については必ず具備するように、一定のルール化を図る必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
大塚（原野）	大塚 343 - 2 外	313.00
川口忠魂塔用地	川口町 980 外	3,935.00
都道予定地	館町 77 - 4	20.46
本庁舎南側宅地	元本郷町三丁目 396 - 1 外	796.83
旧本町貸付地	本町 12 - 19 の内	4.53
旧元横山町貸付地	元横山町三丁目 630 - 33 の内	41.98
公共事業用代替地	長沼町 649 - 28 外	643.15
富士見町（雑種地）	富士見町 6 - 3 の内 外	922.64
富士見町（宅地）	富士見町 49 - 11 外	154.76
東浅川町（雑種地）	東浅川町 189 - 9	40.00

高尾町（山林）	高尾町 2331 - 22	231.00
旧松木教員住宅跡地隣接地	下柚木二丁目 36 - 5	204.22
元八王子忠魂碑敷地	式分方町 764 - 3 外	169.03
旧公害測定器設置敷地	下恩方町 649 - 1	42.00
旧恩方第一小学校小津分校跡地	小津町 418	320.00
川口町（原野）	川口町 1036 - 1 外	2,632.64
川口町（雑種地）	川口町 3134	42.00
川口町（宅地）	川口町 3277 - 7	43.25
犬目町（雑種地）	犬目町 496	56.00
旧加住小学校高月分校跡地	高月町 222 - 1 の内 外	37.28
打越町（原野）	打越町 1034 - 5 外	423.76
都道拡幅事業用地（残地）	長沼町 637 - 2 外	13.26
絹ヶ丘二丁目（原野）	絹ヶ丘二丁目 749 - 15	170.00
石川町（雑種地）	石川町 2096 - 7	28.00
大谷町（雑種地）	大谷町 69 - 3 の内	3.28

指摘事項 合併前の町村名義の物件

「その他の土地及び建物」のうち、過去の町村合併により承継した物件について、登記記載事項証明書の所有者が由木村と表示されているものがあった。早急に所有権について移転登記を行う必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
大塚（原野）	大塚 343 - 2 外	313.00

指摘事項 賃貸借契約の名義変更未済

賃借人が 2 年前に死亡しているにもかかわらず、賃貸借契約の名義が変更されていないものがあった。早急に名義変更を行う必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
台町貸付地	台町三丁目 120	89.37

（４）意見

貸付申請書の不備

貸付申請書については、監査時に所在が不明で、そもそも提出されたのかどうかも判明しないものがあった。

貸付申請書は、公有財産規則第 23 条において、普通財産の貸付けに当たっては、貸付けを受けようとする者から提出させることになっている書類である。今後新たに貸付を行うような場合には、貸付申請書の保管を厳守すべきである。又貸付申請書がない物件

についても、既に入手したかどうか事実を確認した上で、未入手であれば直ちに提出させる必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
元本郷町一丁目貸付地	元本郷町一丁目 11	104.79
元横山町一丁目 74 番貸付地	元横山町一丁目 74	81.79

2. 「その他の土地及び建物」の増減内容について

(1) 事実の概要

平成 15 年度の管財課所管の普通財産は、行政財産からの用途廃止のみで年度中の取得はなく、処分等を行っている。普通財産の処分等に関する手続は公有財産規則に次の通り規定されている。

(普通財産の管理及び処分の事務分掌)

第5条 普通財産の管理及び処分にに関する事務は、財務部長が行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、市長は特別の理由があると認める普通財産について、主管部長にその管理及び処分にに関する事務を行わせることができる。

(譲渡等の申請)

第32条 普通財産の譲渡（競争入札による場合を除く。）、譲与又は交換（以下これらを「譲渡等」という。）を行うに当たっては、あらかじめ譲渡等を受けようとする者から申請書を提出させなければならない。

- 2 第23条第2項の規定（ 1 ）は、前項の場合において、財産の交換、譲渡及び無償貸付等に関する条例第3条の規定により時価より低い価額で譲渡を受けようとする者について準用する。

(譲渡等の価格)

第33条 第25条（ 2 ）の規定は、普通財産の譲渡等の価額を定める場合について準用する。この場合において、同条中「貸付料の額」とあるのは「譲渡等の価額」と読み替えるものとする。

- 1 第23条第2項 前項の場合（普通財産の貸付を行う場合）において、財産の交換、譲渡及び無償貸付等に関する条例第4条の規定により時価より低い価額又は無償で貸付を受けようとする者にあつては、その理由を記載した減額免除申請書を提出させなければならない。
- 2 第25条 普通財産の貸付料の額は、八王子市不動産評価審査会（以下「不動産評価審査会」という。）が評定した額をもつて定めなければならない。

具体的には、随意契約により外部へ処分を行う場合、まず相手方と売却交渉を行い、その後、相手の購入意思を確認するため譲渡申請書の提出を受ける。譲渡申請書の提出を受けた後、不動産鑑定士による鑑定評価を入手し不動産評価審査会の評定を受け処分価格を決定する。その後、購入者と売買契約を締結し、代金受領後登記を行う。

一般競争入札の場合は、売却方針決定後、不動産鑑定士による鑑定評価を入手し不動産評価審査会の評定を受け最低入札価格を決定している。入札が不調の場合には公募売り払いを行っている。

(2) 実施した監査手続の概要

処分手続が条例等に準拠して行われていることを確かめるために、処分した普通財産について、売買契約書、譲渡申請書の有無、譲渡価格の決定方法を確認した。

今回の対象とした物件については、管財課所管の平成 15 年度減少分の全件とした。

(3) 監査の結果

処分に関する各種書類は整備され、譲渡価格も規則通りの手続を経て決定されており、普通財産の処分に関する手続は条例等に準拠して行われていた。

(4) 意見

譲渡価格の決定方法

譲渡価格の決定の際には、不動産評価審査会の評定を受けることとされているが、評定の際の基礎資料となる価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいている。

不動産の鑑定評価は、今回の調査対象とした物件のうち、一物件について、複数の鑑定評価書を入手しているが、それ以外の物件については、一者のみの鑑定評価書に基づいて譲渡価格が決定されている。

不動産の鑑定評価は、評価する不動産鑑定士によって評価額が異なる可能性があるため、一者からの鑑定評価のみに依拠すると、他の鑑定評価額と比較できずに金額が決定されることになる。

現在の規則では、複数の不動産鑑定評価の入手は義務付けられていないが、譲渡価格の妥当性を確保するために、不動産鑑定評価に要するコストを考慮する一方で、一定金額以上の取引については複数の鑑定評価を入手することを検討する必要がある。

３．「貸付土地及び建物」の貸付事由及び賃貸料について

（１）事実の概要

普通財産の貸付契約の手続を行うに当たっては、公有財産規則第 23 条において、あらかじめ普通財産の貸付を受けようとする者から貸付申請書を提出させなければならないこととされている。又、貸付期間及び貸付料の設定方法についても、それぞれ公有財産規則第 24 条、25 条に規定されている。

（２）実施した監査手続の概要

貸付・一時使用手続が条例等に準拠して行われていることを確かめるために、「貸付土地及び建物」について、契約書等の整備状況を確認した。又、貸付料の決定に際して民間相場と比較して公平性が保たれるような仕組みとなっていることを確かめるために、貸付料の設定方法を検証した。なお、対象は管財課所管の貸付全件とした。

（３）監査の結果

監査の結果、貸付・一時使用については、契約書等が添付され条例等に準拠して貸付が行われていることを確認した。又、貸付料の設定にあたっては、以下の指摘事項を除き、条例等に準拠して処理されていた。指摘事項については早急に改善することが必要である。

指摘事項 地積実測に伴う貸付面積増加分に関する貸付料の未徴収

地積実測により契約上の貸付面積よりも実際の貸付面積の方が 3.28 m²大きいことが明らかになったが、当該増加面積分について権利金及び貸付料を徴収していない。増加面積分について権利金の徴収及び貸付料の増額を行うべきである。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
大谷町貸付地	大谷町 69	175.24

（４）意見

戦後復興目的の貸付地

太平洋戦争終戦直後、戦争で空襲を受け家屋を失った人に対して、旧住宅営団が復興を目的として家屋を用意した。昭和 26 年に、家屋は住民に対して譲渡し、土地は八王子市が引継いで貸付地となり、現在に至るものである。当該物件については、戦後 60 年近く経過し当初の目的は既に達成したと考えられるため、現在の借主に対して積極的に売却を推し進めるべきである。

該当物件は次の通りである。

施設名	地積 (㎡)
千人町貸付地 計 11 件	871.87
台町貸付地 計 7 件	533.58
元本郷町一丁目貸付地 計 4 件	316.89
元横山町一丁目貸付地 計 2 件	200.74

戦後復興目的の貸付地の目的外使用

戦後復興目的で貸付けている土地の中に、住居の建て替えに伴い、借主がアパートを建築し賃貸しているものがある。契約書上、貸付の目的はたしかに住居用とされているものの、当初の戦後復興目的外の利用であり、アパート建築の際に底地の買取りを強く求める必要があったと考えられる。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (㎡)
千人町貸付地	千人町三丁目 40	69.58

不動産評価審査会の専門性の向上と底地買取りの促進

賃料の設定についての取扱いは、公有財産規則第 25 条で不動産評価審査会が評定した金額による旨明らかにされているが、改定についての取扱いは、明文化はされておらず、実務上 3 年に 1 度、固定資産税評価額の改定にあわせ不動産評価審査会が評定した額をもって改定を行っている。当該不動産評価審査会の賃料決定プロセスは、不動産鑑定士から固定資産税及び都市計画税の合計額（以下「公租公課」という。）に対する地代賃料に関する調査報告書を入手し、これをもとに不動産評価審査会が評定をすることとしている。しかし、この調査報告は、地代や公租公課の実額にもとづき計算しているのではなく、地代の公租公課に対する倍率（以下「公課倍率」という。）との関係を地主に質問形式で調査したものである。

不動産評価審査会は、必ずしも不動産評価の専門家ではない市の職員で構成されているが、十分な検討や討議が行われることを担保するために、専門的知識を有する外部の第三者等を同審査会の構成員に含めることを検討すべきである。

又、市が徴収する地代の基準は、公課倍率に基づき決定されており、長期貸付住宅地について、公租公課に 2.5 倍を乗じた金額、公共的団体については、この基準倍率から 1（税相当額）を免除した金額としている。

ここで、参考までに地代の基準のひとつである法人税法基本通達 13 - 1 - 2 上の「相当の地代」（土地の更地価額に対しておおむね 6%）と年間比較すると次のようになる。

	現行地代	税法上の 相当の地代	差額 -
平成 15 年度 個人宅地の有償貸付土地 (権利金受領済分除く) (地積:4,593.93 m ²)	4,513,096 円	31,356,391 円	26,843,295 円
平均単価	982.40 円/m ²	6,825.61 円/m ²	5,843.20 円/m ²

平成 16 年 1 月 1 日の土地の評価額に 6%を乗じて算定している。

「相当の地代」は、通常権利金等を収受する取引上の慣行がある場合において、権利金等を受領していないときに、地代として徴収しておくべき基準として税法上定められた金額であり、民間で地代を決定する際の目安となっている。市が貸付けている財産には、当初の貸付時に借地権相当の権利金の収受する取引上の慣行がなかったために徴収していないものもあるが、年数を経ているためすでに既得権益として借地権が発生しているおそれもある。

しかしながら、個人宅地の有償貸付土地が貸付時に権利金等の収受の慣行があるケースで権利金を収受していないと仮定して上表のように相当の地代と比較するならば、年間約 26 百万円ほどの差額が発生している結果となり、市民間の公平性を害しているおそれがある。地代を改訂するか、若しくは底地の買取を促進することが必要である。

住居用貸付地の目的外使用

貸付している土地の上に、住居として使用している部分と事業用としている部分がある。契約書上、住居用敷地として貸付けており、確かに住居として使用している部分はあるものの、事業用として使用することは、本来の趣旨を一部逸脱しているので、取扱いを区分すべきと考える。又このような本来の目的外に利用されている場合については、底地の買取りを促進するとともに、貸付料の算定基準を見直す必要があると思われる。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
本町貸付地	本町 12	152.52

貸付地上の未登記の建物

市の貸付地の上に登記がなされていない建物があるが、これでは建物の所有者の確認が困難となる。市の土地を誰が実際にどのように使用しているかを把握しておくことは最低限必要であり、建物に関する登記記載事項証明書の提出を求める必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
台町貸付地	台町三丁目 120	47.23
台町貸付地	台町三丁目 120	42.51
大谷町貸付地	大谷町 69	175.24
新町貸付地	新町 43	522.04
西浅川町・裏高尾町貸付地	西浅川町 43	115.80
初沢第 1 町会会館用地	初沢町 1346 - 3	165.11
明神町四丁目町会貸付地	明神町四丁目 91 - 1	144.03
元横山町第四町会貸付地	元横山町三丁目 361 - 17	103.37
元横山町第二町会貸付地	元横山町一丁目 74 - 5	250.21
平岡町会貸付地	平岡町 12 - 4	130.69
富士見町貸付地	富士見町 7 の内	377.06
子安町三丁目町会会館貸付地	子安町三丁目 588 - 4 の内	182.52
元横第 5 自治会館・上八日町山車置 場貸付地	元横山町三丁目 630 - 33 の内	282.35
式分方町会会館用地	式分方町 535 の内	165.28
大横町町会会館貸付地	大横町 4 - 2	216.16
台町一丁目町会外貸付地	台町一丁目 62 の内	357.02
元本郷町一丁目町会会館用地	元本郷町一丁目 11 - 23	197.00
元本郷町会会館用地	元本郷町二丁目 145 - 4 の内	80.09
中野西 2 町会会館用地	中野上町四丁目 3593 - 65 の内	264.22
生栄会会館用地	元本郷町三丁目 427 - 8	60.98
川口中部町会貸付地	川口町 921	341.88
中野上町西一町会貸付地	中野上町二丁目 3512 - 5 の内	165.33
元横山町連合町会貸付地	元横山町一丁目 74 - 6	64.66
長房町貸付地	長房町 45 - 2 の内	950.41
八王子交通安全協会用地	元横山町一丁目 63 - 18	151.61

４．現場視察に基づく物件の管理状況等

（１）事実の概要

公有財産の管理については、公有財産規則上、次の通り規定されている。

（総括）

第３条 財産の管理に関する事務の総括は、財務部長が行うものとする。

- ２ 財務部長は、必要があると認めるときは、主管部長に対しその所管に属する財産について、報告を徴し、実地に調査を行い、又はその結果に基づいて必要な措置を求めることができる。

（注意義務）

第13条 主管部長は、その所管に属する財産について、次の各号に掲げる事項に留意し、常に最善の注意を払い、これを管理しなければならない。

- (1) 財産の効率的な使用及び適切な維持、保全
- (2) 貸付又は使用許可をしている財産の使用状況の適否
- (3) 財産の現況のは握及び公有財産台帳との照合

（２）実施した監査手続の概要

財産の管理状況や行政財産と普通財産の区分が条例等に準拠して行われていること、及び遊休地がないことを確かめるために、管財課所管の普通財産の対象物件 98 件（「貸付土地及び建物」43 件 77 筆、「その他土地及び建物」55 件 188 筆）計 255 筆のうち任意に抽出した 124 筆、その他道路事業部計画課 10 筆、健康福祉部地域医療推進課 4 筆について現場視察を行い、実際の利用状況及び管理状況を確認した。

（３）監査の結果

監査の結果、次の指摘事項を除き、財産の現物管理等は条例等に準拠して行われており遊休地と思われるものは見つからなかった。指摘事項については、早急に改善することが必要である。

指摘事項 第三者による占有

隣接住民が増築（ベランダ新設）に伴い敷地として無断利用、又は駐車場として利用していたり、ガーデニング及び畑として無断使用しているケースがある。

占有者に対し早急に建造物の撤去等原状回復及び土地の返還や買取を求める必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
旧芸術文化会館用地	本町 70 - 9	28.79
公共事業用代替地	榑原町 1458 - 10	125.01
川口町（宅地）	川口町 3277 - 7	43.25
明神町払下げ残地	明神町四丁目 136 - 16	21.77
（基）公共事業用代替地	元本郷町三丁目 440 - 4	98.00
富士見町（雑種地）	富士見町 57	224.00
富士見町（雑種地）	富士見町 44 - 1	125.00
（基）駅前広場用地	小宮町 806 - 1	1,031.87
絹ヶ丘二丁目（原野）	絹ヶ丘二丁目 749 - 15	170.00
（基）公共事業用代替地	片倉町 459 - 1	402.33

注）（基）とは、土地開発基金により取得した土地をいう。なお当基金は平成 16 年 4 月 1 日に廃止している。（以下同様）

（ ） 旧芸術文化会館用地（28.79 m^2 ）

本物件は、いちょうホール駐車場につながる通路である。現在は通路として利用されていない。現況としては、近隣住民が駐車場として使用している。入口は、針金で中に安易に入れないようにされており、その車の奥は物置に利用されている。現在の占有者に対して買取りを請求するか、若しくは管理を徹底する必要がある。



（駐車場として使用されている。）

() 公共事業用代替地 (125.01 m²)

本物件は、陶鎔小学校建設の際に用意した代替地の通路部分である。かつては現在の河川道路がなく、この通路がないと建築不可であった。現況は、近隣住民が駐車スペースとして利用している。従来より、管財課は近隣住民に対して注意を行ってきたが、視察日当日も駐車スペースとして利用されていた。入口付近にポール等を立てて車の出入りを制限することも検討したが、住民の要望もあり、そこまでの対応は取っていないとのことである。隣接者全員に対して買取請求を行う必要がある。



(駐車防止のパイロンが奥に移動されていた。)

() 川口町 (宅地) (43.25 m²)

本物件は川口村からの引継ぎ物件である。昭和 48 年に測量しており、境界は確定している。昔は川沿いの道として利用されていたようである。川と住宅の間の土地であるが、一部駐車場として利用されているほか、一部ブロック塀が当該土地の上にも立てられている。現在の使用者に対して買取請求を行う必要がある。



(左川沿いの部分を市が所有している。)

() 明神町払下げ残地 (21.77 m²)

本物件は、隣地所有者によりベランダが設置され、その敷地として利用されている。建物の現況から判断すると、ベランダ部分の鉄骨については、建物奥の駐車場部分の鉄骨と比べて新しいものであり、当初は、隣接所有者も占有していなかったものと考えられる。定期的な視察により、当該占有も回避できた可能性があり、管理の徹底が必要である。占有者に対する買取請求を行う必要がある。

() (基) 公共事業用代替地 (98.00 m²)

本物件は代替地の残地である。以前は道路に面していたが、事業用代替地として売却する際に、道路に面した部分のみを売却した。その結果、無道路の土地となってしまった。この事例は事業用代替地を保有するよりも、現金で補償することが合理的であることを表している。

しかも、この道路に面した土地の取得者は本物件にカーポート屋根部分を置いているほか、鳥小屋を設置している。隣接者に早急に売却する必要がある。



(写真の中央がカーポート屋根部分)

() 富士見町(雑種地) (224.00 m²)

本物件では、近隣住民がガーデニングを行っており、管理上問題がある。まずは、撤去を求め、次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案するとともに、当該土地の売却をも検討すべきである。



(写真の奥及び右側部分でガーデニングを行っている)

() 富士見町(雑種地) (125.00 m²)

本物件は、土地の境界部分に柵が設置され、畑として使用されており、管理上問題がある。まずは、撤去を求め、次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案するとともに、当該土地の売却をも検討すべきである。



() (基) 駅前広場用地 (1,031.87 m²)

本物件は J R 小宮駅前にあり、駐輪場部分と未利用地分である。現状、駅反対側(南口)にロータリー等ができ駐輪場等が整備されたため、駐輪場については一部を除き使用を停止している。未利用地(写真のフェンス奥部分)については草が生い茂り、一部で近隣住民が野菜を栽培しているような状況であり、管理状況に問題がある。まずは、

撤去を求め、次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案するとともに、当該土地の売却をも検討すべきである。



（写真のフェンス奥部分は、従来より未利用地である。フェンス手前は、一部駐輪場として利用されているが、雑草が伸び放題である。）

（ ） 絹ヶ丘二丁目（原野）（170.00 m²）

本物件は丘の一部分であり、無道路の土地である。石標が有り、境界線はかろうじて判明する。土地の払下を行った過程でこの部分だけ残ったのではないかと推測される。隣地所有者と思われる者が野菜を栽培しているため、管理上問題がある。まずは、撤去を求め、次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案するとともに、当該土地の売却をも検討すべきである。



() (基) 公共事業用代替地 (402.33 m²)

本物件は、公共事業用代替地としての利用を目的として、区画整理事業の保留地を購入したものである。本物件は線路際にあり、同様の市の物件が近隣に 4 筆ある。一部ガーデニングに利用されており、管理上問題がある。まずは、撤去を求め、次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案するとともに、当該土地の売却をも検討すべきである。



(線路脇で野菜を栽培している。)

指摘事項 安全対策上処置が必要なもの

使用貸借でゲートボールの使用を認めている土地において、鉄くずや資材等が置かれているものや、道路際の土地に使用不可能な測定器が放置されているものがあつた。早急に撤去するように処置すべきである。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
下柚木防災倉庫残地	下柚木字 3 号 542 - 5 の内	473.14
旧由木西小学校跡地	上柚木字 7 号 574 - 1	561.00
旧公害測定器設置敷地	下恩方町 649 - 1	42.00

() 下柚木防災倉庫残地 (473.14 m²)

本物件については、使用貸借でゲートボールの使用を認めているが、鉄くずや資材等が投棄されている状況であった。ゲートボールの使用者が怪我等をする恐れもあり、管理上問題があるので鉄くず等危険物は即時、撤去すべきである。次に市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案し、当該土地の売却をも検討すべきである。



(右手前に鉄くずが放置されている状況である。)

() 旧由木西小学校跡地 (561.00 m²)

本物件は旧小学校跡地であるが、建設資材等が置かれていた。所有者を明確にして、撤去をしてもらうか、若しくは正式な手続を行い、使用料の徴収を行うべきである。又現状ゲートボール場としても一部使用されている。市民や NPO 等からの有効活用の意見も勘案し、当該土地の売却をも検討すべきである。



() 旧公害測定器設置敷地 (42.00 m²)

本物件には、市の使用不可能な公害測定器が放置されていた。市の所有地であっても、使用しない機器を放置しておくことは、事故が生じる原因になるので、管理上問題があり撤去すべきである。又、継続して市有地とする理由がないのであれば、近隣住民等への売却を検討すべきである。



(中央に放置されているのが測定器である。)

指摘事項 貸付の際の利用目的と異なる使用実態

契約上、家の敷地部分 69.12 m²については賃貸借契約であり、それ以外 196.77 m²については、資材置場としての土地使用貸借契約で無償契約となっているケースがある。土地使用貸借契約については、昭和 34 年 10 月に締結されているが、1 年毎の自動更新契約のため、それ以降新たに取引交わした契約書はない。無償となっている理由を示す書類はなく、理由は不明である。

現況は、契約内容と異なりほとんどが建物の敷地部分であることから、契約内容と異なる利用部分については買取請求もしくは無償契約部分の見直しが必要である。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
上恩方町貸付地	上恩方町 557 外	265.89 m ²

(4) 意見

定期調査の実施

公有財産については、「財務部長は、必要があると認めるときは、主管部長に対しその所管に属する財産について、報告を徴し、実地に調査を行い、又はその結果に基づいて必要な措置を求めることができる。」と公有財産規則第3条第2項に規定されている。このため所管において定期的な実地調査は行われていない。現在のように他者による占有や無断利用、その他安全面での対策が必要なケースがあることから、少なくとも年に一度は定期調査を行う必要がある。

代替地の早急な処分

現在の地価下落局面では市が代替地を保有する合理性が少ないと思われる。

具体的には平成15年3月末に保有していた代替地(13,340.41 m²)のうち平成15年度中に代替地として処分できたのは168.75 m²にすぎない。公共事業用代替地について、平成12年4月1日と平成15年4月1日時点で不動産鑑定士による土地価格査定をとっているが、このうち両時点で保有している物件計12,333.17 m²(1)につき時価の比較を行った結果、総額1,743百万円から1,280百万円へと、3年間で462百万円(27%)下落している。

これらの土地を保有することにより土地の管理費、金利負担(土地開発基金で取得した土地であっても、市全体として見た場合にはその財源として市債まで考える必要があることから、その金利相当額)、機会損失(現金を保有していれば得られた金利収入相当額、土地を売却していれば保有者から得られたであろう固定資産税相当額)なども発生しているはずである。参考までに金利負担分を市債の発行金利を基に試算すると、約136百万円(2)となる。

土地収用法第70条では、基本的に補償は金銭をもってすることとされている。地価下落局面では、市があらかじめ代替地を用意しておかなくとも、地権者は補償された金銭で新たに土地を取得すれば良く、前述した「(3) 監査の結果 第三者による占有() 18 頁参照」のような地権者のニーズと代替地が合致しないために起こる事態も未然に避けることが可能となる。これら代替地については早急に処分すべきである。

さらに、代替地の処分によって得た資金については、金銭補償の財源を確保するための基金として積立てておくことが考えられる。

このほか、長期に未利用になっている土地の有効活用の検討をはかるため、「長期未利用土地の有効活用検討委員会」が平成11年9月に設置施行されているが、平成13年1月以降現在まで開催されておらず、直近の実情を踏まえた検討会の開催が望まれる。

代替地に関する損失表

(単位：千円)

	H12.4.1	H15.4.1	3年間の影響額	年換算
土地価格査定額	1,743,086	1,280,868	462,218	154,072
金利相当分 2			136,623	45,541
計			598,841	199,613

1 平成 15 年 4 月 1 日時点の公共事業用代替地の約 92%を占める。

2 金利相当分についての試算は以下の通りである。

代替地査定額 (1,743,086 千円 + 1,280,868 千円) ÷ 2 = 1,511,977 千円

1,511,977 千円 × 金利 3.012% = 45,541 千円

45,541 千円 × 3 年 = 136,623 千円

又、上記の金利の 3.012%は、以下に基づいて算定した。

平成 14 年度末 一般会計の市債残高 175,507,544,193 円 (ア)

平成 15 年度末 一般会計の市債残高 168,259,362,382 円 (イ)

平成 15 年度の市債平均残高 { (ア) + (イ) } ÷ 2 = 171,883,453,287 円 (ウ)

平成 15 年度利子額 5,177,765,074 円 (エ)

平均利率 (エ) ÷ (ウ) = 3.012%

現場視察した中で、特に早急な処分の検討が必要と思われる代替地は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
(基) 公共事業用代替地	中野町 2728 - 7	189.67
(基) 公共事業用代替地	檜原町 748 - 11	143.91
(基) 公共事業用代替地	川町 789 - 24	424.74

() (基) 公共事業用代替地 (189.67 m²)

本物件は代替地の残地である。道路から奥まった土地であるため土地の形が悪く、2 年前に照会が一度あったことを除き、引き合いがなく残ったままである。代替地として、利用される可能性は低いことから、一般競争入札での売却を検討すべきである。



(手前砂利敷の右側と右奥の空き地部分が市有地である。)

() (基) 公共事業用代替地 (143.91 m²)

本物件は三角形の不整形の土地であり、売れ残ってしまう可能性が高いと考えられる。一般競争入札を行うことを検討すべきである。



() (基) 公共事業用代替地 (424.74 m²)

本物件は、団地の頂上部分にあり、隣は中学校(プール)である。二宅地分程度は確保可能である。プール用目隠しのため、当該敷地内に樹木が植えてある。交通の便に問題があり、代替地としての価値は低いと考えられる。一般競争入札での売却を検討すべきである。



遊休地及び低利用地の有効活用及び処分

遊休地若しくは有効活用されていない土地については、処分を検討すべきである。
該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
市民体育館南側駐車場	台町二丁目 65 - 4	2,565.00
(基)公園緑地用地	東中野字 9 号 538 - 1 外	698.00
旧横山第一小学校跡地	館町 27 - 2 外	1,750.18

() 市民体育館南側駐車場 (2,565.00 m^2)

本物件は、2,565.00 m^2 ほどの面積を有しており、市民体育館や市民会館等を利用される人が隣接した駐車場を利用できない場合や、選挙の際の開票事務時の駐車場、その他イベント等の際に利用されている。実際、ほぼ毎日利用されているが、必ずしもすべての面積を常時利用しているわけではない。これだけの土地を一括して所有し続けるよりは、逼迫した財源を援助するためにも一部売却を検討すべきである。



() (基)公園緑地用地 (698.00 m²)

本物件は、無道路地であるが商業施設や公園と隣接している。このまま遊休とするのではなく積極的に売却処分を進めるべきである。



() 旧横山第一小学校跡地 (1,750.18 m²)

本物件は館事務所(行政財産)と近接している普通財産である。本物件に隣接して防災倉庫があるが、行政財産と普通財産が入り組んだレイアウトとなっている。これを効率的に活用できるよう、行政財産と普通財産の配置等を検討すべきである。



境界未確定

境界について、隣接住民との間で合意できていない物件がある。現状保有している分については、測量費用が発生するため売却時までは境界確定作業は実施しないとのことである（「１．公有財産台帳等の整備状況の確認（３）監査の結果 未実測の物件」５頁参照）。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
(基)公共事業用代替地	川町 92 - 2 外	56.01
大楽寺町(雑種地)	大楽寺町 403 - 2	14.49
打越町(原野)	打越町 1538 - 3	3.30

() (基)公共事業用代替地 (56.01 m^2)

本物件は八王子高陵高校用地の残地である。都への売却のため先行取得をしていたが、墓地等所有者不明であったため、土地の境界を確定することができなかった。このため、都への売却に際しては、所有者不明の隣接部分を外すこととされたため、残地として残ってしまった。境界確定を行い、隣接住民等への売却を検討すべきである。

() 大楽寺町(雑種地) (14.49 m^2)

本物件は元八王子村からの引継ぎ物件である。道路と民有地との間に存在しているはずだが、場所の特定が出来ていない。境界確定を行い、隣接住民等への売却を検討すべきである。

() 打越町(原野) (3.3 m^2)

本物件は山道の一部ということになっているが、実際には住宅地の一部か道路の一部か不明確である。わずかな土地ではあるが、境界線を確定して道路事業部が管理するか、近隣住民等への売却を検討すべきである。

普通財産の墓地の権利関係の明確化

普通財産の中に、本物件の墓地が含まれている。町村合併に際して墓地を引継いだ、引継いだ墓地が区画整理対象となったことに伴い、代替地として本物件が提供されたものである。寺の墓地と同居しており、外観上、市所有部分と寺所有部分の区分は不能のため、区分をはっきりさせる必要がある。

又、当該土地については、管理料等徴収はしていない。通常、市営墓地については行政財産に区分されており管理料を徴収しているが、当該普通財産の墓地については、管理料が徴収されておらず、行政財産に区分されている墓地と取扱が異なっている。公平性の観点からは問題があると考えられ、これについてはまず墓地の利用に関する権利関係を明確にする必要がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
宇津木町貸付地	宇津木町 737 外	1,100.00

剣道連盟に対する貸付条件と利用状況の確認

剣道連盟については、昭和 40 年に貸付を行った際の貸付承諾書をみると、貸付の条件として「市が事業遂行上支障がある場合は貸付期間といえども当該建物を 自己の費用で移設し原型に復して返還すること」と定められていた。その後昭和 46 年の契約更新の際には、使用料を徴収することに改められ、解除の条項として「甲（市）において、公用又は公共用に供するため貸付土地を必要とするとき」と表現が改められることになった。この一方で、権利金の授受はされていなかった。この後の昭和 60 年の契約更新の際には、この条項自体が削除されるとともに、契約期間自体も 5 年から 20 年に改められている。以上のように、契約書の変遷を見ると、借地人の権利が年々強くなる一方で、現在まで、建物の登記もされておらず、固定資産税も減免されている。

借地人の権利は時の経過によって、強くなることが一般的な社会の流れであるとしても、契約上の文言を後退させる意義はなかったのではないかと思われる。今後は、市の土地を利用している以上、利用の状況や積古料金の徴収の有無などを確認することが望ましいと考える。又、自然発生的な借地権の発生を防ぐためにも、契約更新時には、十分な注意を払い、売却も視野に入れるべきである。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
長房町貸付地	長房町 45 - 2 の内	950.41



行政財産への用途変更の検討

現状、普通財産で管理されているが、行政財産へ用途変更の検討が必要な物件がある。住宅街等の緑地部分について、まちなみ整備部公園課管理部分と隣接しているにもかかわらず、管財課での管理となっている。利用実態としても、緑地部分であり、公園課で管理している緑地部分と同一のものと考えられる。区分してそれぞれ課で管理するよりも、所管を一つにして公園課で一括管理を行うことが合理的・効率的と考える。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
富士見町(雑種地)	富士見町 58	33.00
富士見町(雑種地)	富士見町 18	85.00

() 富士見町(雑種地) (33.00 m^2)

写真手前の雑草が生えている部分が当該土地部分である。写真奥の雑木林部分については公園課が管理している。隣接している土地であるため、公園課による一括管理をした方がより効率的な管理ができる上、土地も有効に活用できると考える。



() 富士見町(雑種地) (85.00 m²)

道路と緑地に挟まれた細長い土地である。隣地(写真右側)は公園課で管理している土地であり、公園課が一括管理するべきである。



(草の刈られている部分が市有地である。)

利用価値の低い土地

普通財産のその他の土地及び建物の中に、利用価値が著しく低い土地がある。特に町村合併に伴って引継がれた土地については、山林の一部、崖地といった利用価値が著しく低い土地が含まれている。管理コスト等も考慮し、隣接する所有者に時価で買取ってもらうことや、市民や NPO 団体等から広く活用方法の提案を募集することも考えるべきである。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m ²)
川口町(原野)	川口町 1040	495.00
川口町(雑種地)	川口町 3134	42.00
旧恩方第一小学校小津分校跡地	小津町 418	320.00
旧松木教員住宅跡地隣接地	下柚木二丁目 36 - 5	204.22

() 川口町(原野) (495.00 m²)

本物件は、川口村からの引継ぎ物件であり、山林の崖地部分である。取得理由は不明である。大規模な開発が行われない限り売却は不可能と考える。

このような土地は、市が保有していても公共的な価値がないだけでなく、市としては維持管理コストばかりかかり、むしろ「負の財産」といえる。このため、市民や NPO 団

体等から広く活用方法の提案を募集するほか、隣接土地の所有者等への時価譲渡等を考えるべきである。



(川口町の原野の概観である。)

() 川口町(雑種地) (42.00 m²)

本物件は、合併に伴い川口村からの引継いだ物件であり、現状山林の中の一部である。利用価値のない土地であり、市で所有している理由はないため、隣地者等に対する譲渡を検討する必要がある。



() 旧恩方第一小学校小津分校跡地 (320.00 m²)

本物件は、山中の一角に位置し、草地、藪地であり、境界線も不明である。写真中の小屋自体もなぜあるのか不明とのことである。廃校となってから相当年数が経過し、地理的条件から特定の用途として有効利用を図ることは困難と判断される。過去炭小屋と

して利用させて欲しいとの申し出もあったとのことで、近隣住民等に売却を促進すべきである。



（本物件は、この小屋及び右側部分一帯の草地・藪地の部分である）

（ ）旧松木教員住宅跡地隣接地 （204.22 m²）

本物件は、住宅地の上の傾斜地である。草木が高く繁ると管財課が草刈等を行っている。近隣住民等への売却を検討する必要がある。



（本物件は、フェンスの奥の部分である。）

戦後復興目的の貸付地にある空家

戦後復興目的の貸付地には、不法に住み着いている人がいる場合や、空家となっている場合がある。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	地積 (m^2)
台町貸付地	台町三丁目 120	57.88
台町貸付地	台町三丁目 120	70.90

() 台町貸付地 (57.88 m^2)

本物件も戦後復興目的のための貸付地である。本物件の賃借人は死亡しているが、不法に住み着いている人があり、現在退去の手続き中の物件である。

() 台町貸付地 (70.90 m^2)

本物件の賃借人は現在別の場所に居住している。住んでいない以上、戦後復興時の目的は達しており、又物件自体老朽化が進み火災等の危険もあることから、安全対策上、撤去してもらうか、近隣に当該土地を買い取ってもらうことを検討すべきである。

利用区分の異なる土地

一筆の中で、貸付土地、その他の土地等に分かれているものがあった。利用形態が異なるのであれば利用形態に合わせた分筆を検討することも考えられる。

該当物件は次の通りである。

施設名	地番	貸付土地 (m^2)	その他の 土地 (m^2)	合計 の地積 (m^2)
旧元横山町貸付地	元横山町三丁目 630 - 33	282.35	41.98	324.33

関連資料の整備

今後、業務の引継ぎのためには規則上規定されている申請書や契約書以外にも、現場写真と現在までの経緯や今後の方向性を簡潔に記載した書面の整備が必要と思われる。劣化しない画像と、事実関係を簡潔に記載したメモを残しておくことで、担当者の異動に伴う引継ぎや現場の対応、定期的な現場視察の必要性の有無など、物件の性質を整理することが可能になると思われる。

5 . 過年度に指摘された事項に対する措置状況

(1) 事実の概要

平成 12 年度の包括外部監査（特定の事件「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」）の結果に基づき措置を講じ公表しているのは次の通りである。

（監査委員公表 平成 16 年度第 3 号より抜粋）

公表日

平成16年4月28日

監査の実施年度及び種類

平成12年度包括外部監査

指摘項目

八王子市土地開発公社における下恩方の公共用地代替地について

指摘内容

- (1) 公社の公共事業代替地を市が買取る必要がある。
- (2) 市と公社が締結した「土地使用貸借契約書」では、管理責任を明確にするための管理看板を「3箇所設置」することとなっているが、1箇所しか設置されていない。
- (3) 市が使用を許可している八王子市リトルリーグ野球協会に対してその「指摘事項」に記載されている「建築廃材の速やかな撤去」が守られていない。

措置内容

- (1) 当該地を本市が買収しました。
- (2) 上記買収により設置する必要がなくなりました。
- (3) 撤去しました。

指摘項目

土地の使用許可及び貸付について（ユースホテル用地）

指摘内容

東京都高尾ユースホテルは平成9 年3 月31 日付で廃止され、平成10 年4 月30 日に土地の使用貸借契約が解除され、「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にも拘らず、「公有財産使用許可・貸付状況報告書」には、実態に合った記載がされていない。

措置内容

「公有財産使用許可・貸付状況報告書」について、実態に合った記載を行った。

(2) 監査の結果

措置状況について監査を行った平成 16 年 12 月 8 日現在、平成 12 年度の包括外部監査の結果のうち「その他土地の未利用・低利用の状況について」の措置がなされていない指摘事項（付随意見を含む）は下記の通りである。

これらの指摘事項について、関係者へのヒアリング、関係書類の閲覧を行い、未措置の指摘事項に対してどのような対応が進められているのかを確認した。措置状況に関する監査の結果は次の通りである。

【指摘事項等】 平成 12 年度包括外部監査の結果報告書 （その 1）土地関連より抜粋 その他土地の未利用・低利用の状況について	【措置状況に関する監査の結果】
西八王子駅南口市民ホール用地 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	普通財産へ転用した上で、貸付がなされていた。 行政財産から普通財産へ転用され長期の貸付が可能となった。又、これにあわせて平成 13 年 4 月 1 日付覚書が整備されていた。 平成 13 年 4 月 1 日付決裁の「行政財産使用許可について」において、自

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 日付決裁の「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。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。

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

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。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

車駐車場整備センターの財政的な支援を目的とするものから、施設の使用目的（公益性、公共の用に供されていること）に基づくものへと改められていた。

平成 16 年 6 月 4 日に自転車駐車場整備センターと「自転車等駐車場施設の設置及び運営に関する基本協定書」を結ぶに至っている。

さらに、今後運営細則等で具体的に市が負担する合理的な限度額や自転車駐車場整備センターに対する財務収支等に関する検査権を定める等の見直し

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かった。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かった。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。

このような複数の駐車場事業の運営

を進めている。

今後、市は代替的手法（例として、延伸期間の自転車駐車場利用料金収入と、市が直接改修を行う場合の改修費との比較を行うなど）も検討していくとの回答を得た。

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。

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。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

建設費を市の基準で積算し妥当性を検証していることを確認した。

業務費のうち業務委託費については、嘱託職員を活用した市直営の水準等と比較して妥当性を検証していることを確認した。

今後の新設予定の自転車駐車場については、長期収支見込みに基づくシミュレーションを行うとの回答を得た。

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。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」

平成 12 年度の包括外部監査報告書提出後、今回の監査実施までの間に、センターとの協定書の使用期間が満了する自転車駐車場は 6 件あった。この全件について、使用期間を延伸するか否かの検証を行っていた。

ただし、当該検証については、利用者数の増減見込みや修繕費の見込みなどにおいて、今後、より精度を上げたものとしていく必要がある。

前述のとおり基本協定書は締結されたが、さらに今後運営細則等で、具体的に「プール計算」を定める等の見直しを進めている。

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える。

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。

収支実績について、現場経費については予定配賦から実績値へと変更された。また借入金元利償還については、当初の収支計画との整合性も保たれるようになっていた。

無料駐車場の管理は放置自転車対策事業との兼ね合いもあり、検討中とのことである。

以 上