

静 岡 市 報

号 外

静岡市葵区追手町 5 番 1 号
発 行 所 静岡市役所
編集兼発行人 静岡市長
発 行 日 毎月 1 日

監 査 公 表

静岡市監査公表第15号

地方自治法第199条第2項の規定に基づく監査を行った結果は、次のとおりである。
同条第9項の規定により、これを公表する。

平成17年3月29日

静岡市監査委員	亀 山 博 史
同	大 畑 武 重
同	城 内 里
同	小 野 勇

記

監査の種別 行政監査

監査のテーマ

普通財産（土地）の管理について

監査の概要

地方自治法第199条第2項による行政監査は行政事務全般の事務執行について監査
することができ、さまざまな課題の中から適時性のある特定のテーマを設定し、これに

該当する事務事業が、同法第 2 条第 1 4 項及び第 1 5 項の規定による能率性、効率性及び合理性並びに同法施行令第 1 4 0 条の 6 の規定による適法性に準拠して、執行されているかどうかを監査するものである。

監査の目的

地方自治法第 2 3 7 条第 1 項の規定による「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金であり、土地は公有財産に属し、地方公共団体の財産の中でも重要な位置を占め、その取得、管理又は処分の適否は地方公共団体の行政運営に大きな影響を及ぼす。

また、地方財政法第 8 条においては、地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならないと規定されている。

公有財産は、行政財産と普通財産に分類され、行政財産は地方自治体において公用又は公共用に供する財産をいい、普通財産は直接行政目的に供されるものではなく、主としてその経済的効用価値を発揮させることによって、行政執行に間接的に寄与するものである。

本市は平成 1 5 年 4 月 1 日の合併により旧両市の財産が新市へ引き継がれ、新市の機構及び財産管理規則等の下に、取得から処分に係る一連の事務が執行されており、市域の拡大とともに普通財産も広範囲に存在しているため、一元的な管理はもとより適切な事務執行と効率的な運用が求められている。

こうしたことから、今回の監査は普通財産（土地）についてその取得、管理、運用、処分等の事務が能率的、効率的、合理的かつ適正に執行されているかどうかを主眼として実施したものである。

監査の対象

(1) 監査対象土地（公営企業を除く。）

ア 平成 1 6 年 8 月 3 1 日現在、公有財産台帳に普通財産として登載されている土地。

（平成 1 6 年 4 月 1 日から平成 1 6 年 8 月 3 1 日までに取得、用途廃止等で普通財産に分類された土地を含む。）

イ 平成 1 6 年 4 月 1 日から平成 1 6 年 8 月 3 1 日までに処分された土地。

(2) 監査対象の部課

- 総 務 部 : 職員厚生課
- 財 務 部 : 管財課
- 健康文化部 : 文化振興課・スポーツ振興課・イベント推進課
- 市民生活部 : 市民生活課・静岡戸籍住民課・井川支所
- 環 境 部 : 廃棄物政策課・廃棄物処理課
- 福 祉 部 : 児童福祉課・保育課・障害者福祉課・高齢者福祉課
- 保健衛生部 : 保健衛生課・保健予防課
- 経 済 部 : 経済政策課・商業労政課・地域産業課・観光課・清水港振興課
農林総務課
- 都市計画部 : 交通政策課・市街地整備課・街路課・東静岡駅周辺整備課
大谷区画整理推進課・公園緑地課
- 建 設 部 : 土木管理課・道路建設課・高規格道路推進課・河川課
住宅課
- 消 防 本 部 : 消防総務課
- 教 育 部 : 教育施設課・社会教育課・中央公民館・中央図書館

(3) 書類審査及び実地調査の監査対象

区 分	件数等	監査対象	書類審査 (A)	実地調査 (B)	(B) (A)
貸 付 地	件 数	257	47	21	44.7%
	面 積 (m ²)	508,227.19	46,941.04	11,948.92	-
そ の 他	件 数	315	42	30	71.4%
	面 積 (m ²)	136,588.12	30,370.19	24,702.89	-
処 分 地	件 数	3	3	-	-
	面 積 (m ²)	-	-	-	-
計	件 数	575	92	51	-
	面 積 (m ²)	644,815.31	77,311.23	36,651.81	-

(注) (1) 貸付地及びその他の件数は原則として、公有財産台帳で管理している 1 筆又は数筆で構成する区画地をいう。なお、住宅貸付地等は区画地を適宜にまとめて 1 件としたものがある。

(2) 貸付地とは、普通財産のうち全部又は一部を貸付けている土地をいう。

(3) その他とは、普通財産のうち貸付地以外の土地をいう。

(4) 件数・面積は、平成 16 年 8 月 31 日現在で普通財産(土地)所管課から監査資料により報告された数値及び書類審査等の対象課分である。

(5) 処分地とは、平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 8 月 31 日までに処分された土地をいう。

監査の方法

監査に当たっては、普通財産を管理している課を抽出し、監査資料(普通財産(土地)管理担当者、普通財産(土地)総括表等)、公有財産台帳、貸付の記録等関係書類の提出を求め、書類審査と各課等の立会のもとでの実地調査を実施したほか、管財課長、街路課長、土木管理課長、住宅課長、教育施設課長等の出席を求めて、監査委員による説明聴取、質疑を実施した。

監査の期間

平成 16 年 9 月 29 日 ~ 平成 17 年 3 月 29 日

監査の主な着眼点

- (1) 財産の管理体制(組織・担当)は、明確かつ合理的なものになっているか。
- (2) 土地の処分等について、全庁的な情報交換が行われ統一的な方針があるか。
- (3) 代替地等における処分可能な土地はないか。
- (4) 財産台帳は調製され、取得、処分の経過や所管替え等の異動について正確に記載されているか。
- (5) 財産を取得又は処分する場合に所定の事項を記載、添付して決裁されているか。
- (6) 監査対象土地は登記されているか。未登記の場合、理由はなにか。
- (7) 貸付は適正に行われているか。また、貸付の記録は整備されているか。
- (8) 境界は確認されているか。
- (9) 異動報告等は正確に行われているか。
- (10) 草刈等の日常管理は適切に行われているか。
- (11) 財産は効率的に運用されているか。不法占拠又は遊休化していないか。

監査の結果

本市における普通財産(土地)の総面積は、平成 15 年度決算付属資料「財産に関する

る調書」によると766,222.9㎡(山林を除く。)となっており、平成16年8月31日現在、管財課を始め、12部43課が管理している。

今回の監査は、所管課及び管理する土地を抽出して実施したものであり、取得から処分に係る一連の事務処理など普通財産の管理については、おおむね適正に執行されているものと認められた。

なお、次に述べる指摘事項については、適切な措置を講じられたい。

- (1) 伊佐布住宅団地(A-5)については、道路との高低差が大きな箇所が見られたので、早期に安全対策を講じられたい。(財務部・管財課)
- (2) 下川原集会所貸付地については、実態に即した貸付契約を締結するなど静岡市財産管理規則(以下「規則」という。)に基づいた処理をされたい。
(環境部・廃棄物処理課)
- (3) 秋山町自転車等駐車場用地については、公道上に不法駐輪しているものが見られたので駐輪場利用者のマナー向上と安全対策を早期に検討されたい。
(都市計画部・交通政策課)
- (4) 地区防災倉庫用地については、画地内に設置されている地区防災倉庫の貸付契約を締結するなど規則に準じた処理をされたい。(建設部・土木管理課)
- (5) 清水日立町市営住宅跡地の有償貸付については、貸付契約を締結するなど規則に基づいた処理をされたい。(建設部・住宅課)

個別事項の監査結果については次のとおりである。

(1) 管理体制

普通財産の管理を統括し指導的役割を担っている管財課は、平成15年4月1日の合併年においては、管理課「財産管理担当」6人で財産管理に係る事務に携わったが、平成16年4月1日の機構改革により管財課「財産管理担当」と名称変更された。

平成16年4月1日現在の当該担当の構成員は6人で、他の部課の所管に属さない普通財産を管理している。

普通財産の管理を所掌する部課は、財務部管財課を除き11部42課で、規則第5条第2項に規定する関係財産管理者に所管させることが適当であると認められた普通財産を管理しており、原則的に普通財産の事務事業に関連する担当が分掌している。

しかしながら、財産管理の事務が少ない所管課にあっては、財産管理事務に対する

意識の希薄も存在した。

(2) 土地の処分等における情報交換及び統一方針等について

土地の取得、運用、処分等に係る事務を効率的に運用していくためには、それぞれの所管課が管理している土地や必要とする土地についての情報が、全庁的に相互に把握することが大切なことである。

一方、公有地の取得、処分を行うに際しては、取得又は処分に係る事務を適正かつ合理的に執行するため、静岡市土地取得等検討委員会が設置され各課における取得、処分に関する事項が同委員会で審議されている。委員長に企画部長、副委員長に建設部長、委員には総務部長ほか 8 人の計 11 人で構成され、年 4 回（緊急の場合は臨時開催される。）の会議を開催することとしている。

本年度は、平成 17 年 1 月末現在で 7 回（臨時開催含む）開催されていた。

(3) 代替地等における処分可能な土地について

事業用代替地を管理する課の中では、街路課が最も多くの土地を管理しているが、取得目的が終了した土地について平成 15 年度 693.82㎡、本年度は平成 17 年 1 月末現在 935.73㎡を公募により売払い処分をしていた。

また、その他の課が所管する土地において、公募等により売払いが可能な土地が見受けられたので、早急に検討が必要である。

なお、普通財産における公募処分可能な土地は、管財課が窓口となり所管課と連携を図りながら売払いを実施している。

公募は 9 月及び 1 月の年 2 回行われ、平成 15 年度と平成 16 年度の実施状況は「別表」のとおりである。

公募売払い物件実績表

「別表」

公 募 年月日	件 数	所 在 地 番	面 積 (㎡)	売 払 価 格 (円)
平成 15 年 9 月	1	・柳町 4 7 番 9	118.76	15,996,972
平成 16 年 1 月	4	・田町六丁目 2 9 番 1	462.53	63,829,140
		・北安東二丁目 4 8 2 番 5	198.04	31,686,400
		・北安東二丁目 4 8 2 番 1 9	311.57	47,358,640
		・清水渋川字沓方 2 5 4 番 7 4	112.53	13,503,600

平成 16 年 9 月	3	・清水堂林二丁目 1 9 0 番 3	147.25	19,584,250
		・清水有度本町 1 2 4 番 4	148.50	17,151,750
		・清水三保字柿木原 2 7 9 番 3 3 外 1 筆	330.60	20,794,740
平成 17 年 1 月	2	・大岩二丁目 2 9 1 番 5	110.84	21,392,120
		・清水七ツ新屋二丁目 4 0 1 番 1 外 3 筆	198.54	22,435,020
計	10		2,139.16	273,732,632

(4) 公有財産台帳

規則第 4 6 条によって作成された公有財産台帳(以下「台帳」という。)正副のうち、管財課は正を保管し、他の部課は台帳の副を保管することになっている。旧清水市では両面印刷された手書き台帳により管理していたが、合併後は旧静岡市が昭和 6 3 年 4 月より移行した電算管理方式に統合され、管財課が管理している「土地台帳」が台帳となっており、電算管理により、事務処理の正確化、省力化が図られ効率的な土地の管理がされている。

この台帳は、年 2 回の公有財産増減調べにより各所管課が加除、修正したものを管財課が一括集計して作成しているため、今回の監査対象課の全てにおいて台帳は整備されていた。

台帳登載項目は所在地、施設名称、異動原因、公簿地積、台帳価格、地目、備考欄(取得先・貸付先)等となっていたが、一部の土地について、用途の実態と施設名称の不整合が見られた。

附属図面は、一部の課を除いた台帳に規則第 5 0 条の規定により案内図、公図、実測図等が添付又は別綴されていたが、今回の行政監査を契機に整備した課が見られた。

(5) 取 得

抽出して監査した土地については、規則に従っておおむね適正に処理され、書類等もおおむね整備されていた。

(6) 登 記

監査対象とした土地はすべてが登記されており、登記簿謄本や全部事項証明書等により静岡市所有を確認できた。

(7) 貸 付

規則第52条で義務付けられている貸付の記録は、全ての部課において年度末に財務部長に報告する貸付明細書をもって貸付の記録としていた。

有償貸付においては、前年度の固定資産評価額に比準した価格を元に貸付料が決定されているが、合併以前からの継続のもので新市において5%以上上昇したものについては、経過措置がとられていた。

しかし貸付料を徴収しているにもかかわらず、契約締結の有無を確認できない事例があった。

無償貸付においては、静岡市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例（以下条例という。）の規定適用を決裁文書に明記していたが、条例の条項のみ記載し無償貸付の根拠となる具体的な理由が記載されていない事例があった。

また、現状は貸付の実態が存在するにもかかわらず、現在契約の締結がされていないまま使用している事例があった。

土地の貸付について、行政財産の目的外使用許可によって事務処理しているものや設置されている電柱等を規則に基づく事務処理がされていない事例があった。

(8) 境 界

境界については、旧静岡市の市章が刻印された境界標や、実測に基づき打設されたと思われる鋸、金属プレート杭等を確認することによって境界の確定が判断できる土地とコンクリート見切り、構築物への刻み、フェンス等の囲い施設等により、概括的な境界が確認できる土地は一部で、境界の確定が判断できるものは少なく、場所の特定が難しいものや境界標がすべてないもの、隣接民地との一部境界が不明確なものなど、今後課題を残すと思われる事例があった。

また、土地の中で普通財産と行政財産が接している場合に、これを区分する明確な表示物がない事例があった。

権利侵害については、境界が確定若しくは概括的に確認できる土地においては、全部又は一部を無断に占拠されている事例はなかった。

(9) 異 動

規則第 24 条で規定する所管替え等の財産に関する異動関係については、該当するものによっては規則に従っておおむね適正に処理され、書類等もおおむね整備されていた。

しかし、関係書類が所管替え等の際に引き継がれていないため、現所管課が保管していない事例があった。

(10) 各種報告

規則第 51 条で規定する定期報告については、全ての部課において普通財産の現在高が規則に従って報告されていた。

(11) 維持管理

規則第 19 条の規定による日常管理については、貸付地及びその他の土地とも随時若しくは定期的に雑草の除去等が実施されており、全般的におおむね良好と判断できたが、一部の土地に雑草の繁茂及び大型ゴミが放置されている事例や、駐輪場として利用している貸付地から、隣接する公道上に自転車がはみ出していた事例があった。

貸付地以外の土地において、全体又は大部分が利用されていない未利用の土地や土地の形状等処分に係る課題等から、遊休地化が懸念される事例があった。

場所が特定できない土地は、荒廃化、権利侵害等が想定され、今後課題を残すことが想定される事例が見られた。

河川に隣接するなど事故の発生が懸念される土地について、転落等防止策の検討が必要な事例があった。

(12) 処 分

監査対象とした土地は、規則に従っておおむね適正に処理され、書類等もおおむね整備されていた。

平成 16 年度 2 度にわたる公募による売払いを行ったにもかかわらず、未だに売却できない土地があった。

(13) 規 則 等

財産の取得、貸付、処分等を行う場合における決裁について、合併前の旧清水市に

においてはすべて市長の決裁を必要としていたが、旧静岡市は事務決裁規則において貸付、処分の決裁は当該土地の見積価格による専決者が規定されていた。

このことから、新市においては普通財産の無償貸付等も含め旧静岡市方式に統一されているが、貸付に係る決裁区分が相違している事例があった。

各部（課）意見要望

（１）財 務 部

ア 旧両市の合併に伴い、多数の普通財産を管理する課として、旧両市の財産管理規則の一元化及び台帳の電算化等、適正な財産管理に努めていることは認められるが、今後より一層、統一的な管理方針の確立と啓発、関係文書保存の見直し等を図り、能率的で合理的な財産管理体制の全庁的な整備に努められたい。

さらに、所管する土地における処分可能な土地については、公募等効果的な処分方法の検討を進め、積極的に処分の促進に努められたい。（管財課）

（２）健康文化部

ア 静岡市民文化会館敷地の一部が普通財産となっていたが、行政財産である市民文化会館用地と一体的に管理している実態から判断すると行政財産的な要素があることから、財産区分の変更を検討されたい。（文化振興課）

（３）市民生活部

ア 沼上霊園隣接地については、霊園と一体的な管理をすることを検討するとともに財産区分の変更を検討されたい。（市民生活課）

イ 慈悲尾子供広場貸付地については、借受者に対する安全管理の指導上からも回転遊具の設置に係る経緯等を把握し、明確にしておかれたい。（静岡戸籍住民課）

（４）環 境 部

ア 吉津清掃工場跡地については、画地の周辺は小高い雑木林になっており、近接する土地に崩落箇所が見られることから、今後安全対策の検討をされたい。

（廃棄物政策課）

（５）福 祉 部

ア 上足洗簡易児童館（貸付）については、消防ポンプ置場等としても利用されていたので、実態に即した規則に基づく事務処理が必要である。（児童福祉課）

イ シルバー人材センター貸付地については、土地の一部がフェンスによって民地側に分断されていることから、本来の土地の境界に沿ってフェンスを設置するような対応を講じられたい。（高齢者福祉課）

（ 6 ）保健衛生部

ア 共同作業所用地（貸付地）については、抜けたまま放置されているコンクリート杭の設置者や抜けた原因等を調査・確認のうえ、適切な処理をされたい。
（保健予防課）

（ 7 ）経 済 部

ア 薬師流通業務用地については、今後、売払いを含めた利用計画の検討を進められたい。（経済政策課）

イ 家庭授産福祉センター春日支所敷地については、隣接民地と境界の未確定箇所があるので、今後の管理に留意されたい。（商業労政課）

ウ 富厚里市有地及び木粉管理貸付地については、河川の流域に接している画地の一部に崩落箇所が見られるので、今後、関係機関等と転落防止策も含めその対応を協議されたい。（地域産業課）

エ 口坂本老人集会所貸付地については、貸付契約が締結されていないので、これまでの経緯等を調査確認のうえ規則に基づいた処理をされたい。（観光課）

オ 静岡市岸壁については、港湾計画に即した有効な利活用を推進するとともに、行政財産に分類替えすることを要望する。（清水港振興課）

（ 8 ）都市計画部

ア 都市計画街路事業のための保有代替地のうち、事業目的等が達成された処分可能な土地について、平成 17 年度～ 19 年度までの 3 年間で計画的に処分していく方針なので、着実に実行されるよう要望する。（街路課）

イ 清水追分四丁目代替地については、狭小かつ不整形地等であることから、処分に当たっては適切な対応をされたい。（街路課）

ウ 北中ノ条公園予定地については、設置されている消防用井戸等について調査・確

認のうえ適切な管理をされたい。(公園緑地課)

(9) 建設部

ア 事業用残地については、公募等による早期の売却に向けて検討をされたい。

(道路建設課)

イ 位置指定道路(昭府一丁目)については、関係各課等と協議・検討のうえ市道に移管するよう努められたい。(高規格道路推進課)

ウ 清水鶴舞町市営住宅進入路については、今後の対応について関係機関及び関係課等と市道に移管するなどの協議、検討を図っていくことを要望する。(住宅課)

(10) 消防本部

ア 旧安西出張所用地については、土地の一部に隣接地と高低差がある箇所が見られるため、安全管理についての対応を検討されたい。(消防総務課)

(11) 教育部

ア セツ新屋教職員住宅敷地については、他の教職員住宅敷地と併せ今後、利用計画に基づく適切な対応をされたい。(教育施設課)

イ 安倍川義夫の碑用地については、規則による維持・管理について随時適切に対応されたい。また、境界の確定についても検討されたい。(社会教育課)

ま と め

市有財産は、財政状況を反映してその適正管理の重要性が今後ますます高まるとともに、行財政改革が喫緊の課題として推進されるなかで、より一層効率的、能率的な運用が求められる。

そこで、総括的な意見要望は次のとおりである。

管理体制については、普通財産の管理体制の中心となる管財課は、普通財産を管理する他の部課の指導的役割を、今後ともより一層果たすよう要望する。

また、土地の利用・処分等について全庁的な情報交換をするとともに、統一方針についても貸付地等の処分に係る売払金納入方法として、年賦方式の導入などを検討するなど、関係各課と連絡調整を図り、効率的な運用を進めることを併せて要望する。

公有財産台帳は、財産の適正かつ効率的な管理を進めるために基本的かつ重要なもの

であることから、土地の現況との整合等を図るとともに、財産の内容に異動があった場合には必ず修正追録することが必要である。

普通財産の有償貸付にあっては、その財産の経済的な価値に重点を置き、収益性を図るための運用をするとともに、規則第 3 1 条等の規定を遵守して適正な処理を行われたい。

さらに、貸付料滞納の未然防止及び滞納額圧縮に向けて、適切な措置を講じるよう要望する。また、無償貸付にあっては、契約が長期間自動的に更新されているものや貸付期間が長期に渡るものについて貸付契約書の内容は遵守されているか、維持・管理は良好にされているか等の定期的な確認に努めるとともに、規則第 3 1 条等の規定を遵守して適正な処理を行われたい。

なお、土地に関する関係書類にあっては、年次別等に綴られていることが散見されるが、土地取得等の経緯の把握及び所管替え等における書類の引継を容易にし、書類の散逸を防止するために、同一土地に係る 1 件書類として整理するなど、適切な文書の管理をされたい。

境界の確定については、その取得等に係る過去の経緯や課題等を抱えている土地も多いことから、多大な労力と経費と年月を必要とするが、市民の財産を確実にするためにも、重要な課題として位置付け、計画的に進めていくことが肝要である。

維持管理については、所有の目的に応じて最も効率的に運用するために、財産を良好な状態で保全することは、財産管理者の責務であることから、所管する財産の現状を随時調査するように努められたい。

また、道路等に接している狭小土地等の有効利用を図るために、花壇の設置等による緑化を検討するなど、課題等が見られる土地にあっては、それぞれの状況に応じた適切な対応がなされるよう要望する。

遊休化等が懸念される土地については、財産の活用を図るため、例えば地域の駐車場用地として利用するなど、土地の形状や位置等を配慮した利用計画を策定することにより、効率的な利用に努められたい。

また、現有の普通財産のうち、財産として保有する必要性がないものと判断される土地については、処分の方向での積極的な検討が必要なことから、関係各課が全庁的に協議・検討を図り、処分に関する市全体計画（5 年計画など）の策定をし、確実に推進していくことが必要である。

さらに普通財産（土地）についての監査と併せ、静岡市土地開発公社保有土地に係る

関係部課について資料の提出を求めた結果、代替地等が先行取得されていたが、代替地等として事業目的が終了した土地については、早期に買い戻しをして公募等により処分されることを望むものである。

なお、今回の行政監査は普通財産を対象としたが、行政財産にあっても未だ事業化の目処が立っていないものがあり、早急に事業化の計画立案に努めることが肝要である。

特に土地開発公社に先行取得されている土地のうち、すでに供用開始をしている土地については公有地拡大推進法に定められた市と公社の基本的関係の原則に基づく公社経営の健全性確保の観点から、早急に具体的な予算措置を講じて買い戻しを実行されるよう重ねて要望する。