

平成 24 年度

# 包括外部監査結果報告書

及びこれに添えて提出する意見

公有財産に関する財務事務及び枚方市土地開発公社  
における保有土地に関する財務事務について

枚方市包括外部監査人

公認会計士 中西 清



## 目次

第1 監査の結果及び意見の要約.....	1
1. 監査の結果の要約.....	1
2. 監査の結果に添えて提出する意見の要約.....	2
第2 包括外部監査の概要.....	4
1. 外部監査の種類.....	4
2. 選定した特定の事件.....	4
3. 特定の事件の選定理由.....	4
4. 監査の主な視点.....	5
5. 外部監査の方法.....	5
6. 外部監査の実施期間.....	5
7. 監査対象部署.....	5
8. 包括外部監査人及び補助者の氏名及び資格.....	5
9. 利害関係.....	5
第3 監査対象の概要.....	6
1. 公有財産の概要.....	6
2. 公有財産の管理体制等について.....	8
3. 土地開発公社の概要.....	11
第4 監査の結果及び意見.....	17
【1】全般的指摘事項.....	17
1. 財産台帳の様式について.....	17
2. 財産台帳の運用について.....	20
3. 財産の貸付け（行政財産の目的外使用許可及び貸付け、普通財産の貸付け）.....	25
4. 財産取扱主任の業務について.....	29
5. 公有財産の現状の把握.....	31
6. 実測未了地（境界確定未了地）について.....	34
7. 土地開発公社の長期保有土地について.....	37
8. 土地開発公社による貸付手続.....	46
9. 未利用地等の検討について.....	48
【2】個別的事項（現地調査案件）.....	50
1. 個別事例について.....	50
2. 個別事例のまとめ.....	50
3. 個別事例の検討結果.....	52

(1) 長尾東町3丁目ごみ集積場.....	52
(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場.....	53
(3) 山田池東町ごみ集積場.....	55
(4) 茄子作3丁目ごみ集積場.....	56
(5) 香里ヶ丘1丁目ごみ集積場.....	57
(6) 菊丘町ごみ集積場（目的外使用許可物件）.....	58
(7) 楠葉丘住宅集会所.....	59
(8) 長尾公民館.....	60
(9) 母子センター（緊急母子住宅用地）.....	61
(10) 中振中央公園用地.....	63
(11) 中振交野線道路用地.....	64
(12) 元菅原東幼稚園予定地.....	66
(13) 田口山小学校（元遊水池用地）.....	68
(14) 船橋小学校.....	70
(15) 招提中学校（細街路用地）.....	72
(16) 招提中学校（理科実験農園）.....	74
(17) 野外活動センター.....	75
(18) 楠葉第1号線.....	78
(19) 出口南中振2号線 南中振3丁目.....	80
(20) 市管理道路.....	81
(21) 岡南町ちびっこ広場、ゲートボール場用地.....	83
最後に.....	84

**【本報告書の記載内容に関する留意事項】**

1. 報告書中の試算・推計の数値・金額

報告書中の監査人による試算・推計の数値・金額は、監査人に提示のあった資料を基に行ったもので、その数値・金額の正確性を保証するものではない。

2. 端数処理

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

## 第1 監査の結果及び意見の要約

今回の監査による結果は16件(延べ25件)、意見は17件(延べ25件)であった。

### 1. 監査の結果の要約

監査の結果の要旨をまとめると次のとおりである。

全般的指摘事項			(関連) 個別事例		
ページ 番号	結果 番号	内容	ページ 番号	結果 番号	内容
P. 18	1	財産台帳の様式、調整手続等について適切に定めるべき	—	—	—
P. 19	2	財産台帳に各財産の価額を記載すべき	—	—	—
P. 23	3	財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的に確認すべき	P. 61	3-1	財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的に確認すべき (9)母子センター(緊急母子住宅用地)
P. 23	4	所管課の名称変更や組織再編を反映させて財産台帳を更新すべき	—	—	—
P. 23	5	財産の用途廃止処理を適時に実施すべき	—	—	—
P. 23	6	工事竣工引継書の受領を漏れなく行うべき	—	—	—
P. 24	7	財産台帳の更新は適時に実施すべき	—	—	—
P. 27	8	保有形態と整合した貸付手続を実施すべき	P. 61	8-1	財産の種類に合致した目的外使用許可又は貸付けに係る文書を適切に作成し、保管すべき (9)母子センター(緊急母子住宅用地)
P. 27	9	普通財産の貸付料の設定方針を文書化すべき	—	—	—
P. 31	10	不法占拠されている道路については、継続した指導を行うとともに、法的措置も視野に入れ、交渉スケジュールを設定の上、解消に向けた取り組みをすべき	P. 78	10-1	継続した指導を行うとともに、法的措置を視野に入れた対応により不法占拠を解消すべき (18)楠葉第1号線
			P. 80	10-2	約束どおり不法占拠が解消されることを確認すべき (19)出口南中振2号線 南中振3丁目
			P. 81	10-3	引き続き解決に向けた指導を行い、改善の見込みがない場合には、法的措置を含めた検討を行っていくべき (20)市管理道路
P. 32	11	公有財産の現状把握を確実に行うべき	P. 53	11-1	ごみ集積場の活用状況について把握すべき (2)長尾谷町3丁目ごみ集積場
			P. 57	11-2	ごみ集積場の活用状況について把握すべき (5)香里ヶ丘1丁目ごみ集積場
			P. 61	11-3	公有財産の有効活用の前提となる利用状況等を把握すべき (9)母子センター(緊急母子住宅用地)
			P. 70	11-4	所管する土地の現状を適切に把握すべき (14)船橋小学校
P. 39	12	未利用地及び低利用地の有効活用に関してより一層の検討を行うべき	—	—	—
P. 41	13	公園計画の見直しも視野に含めるべき	—	—	—
P. 47	14	貸付料の算式における土地の価額の選定根拠を明確化すべき	—	—	—
P. 47	15	貸付料の算定の結果、発生する端数の取扱いについてのルールを定めるべき	—	—	—
—	—	—	P. 83	16	市と自治会の権利義務関係を明確にし、その内容を文書化すべき (21)岡南町ちびっこ広場、ゲートボール場用地

## 2. 監査の結果に添えて提出する意見の要約

意見の要旨をまとめると次のとおりである。

全般的指摘事項			(関連) 個別事例		
ページ 番号	意見 番号	内容	ページ 番号	意見 番号	内容
P. 19	1	財産台帳には、当該財産の利用状況についてもあわせて記載すべき	—	—	—
P. 24	2	財産台帳を全庁的に共有できるようにすべき	—	—	—
P. 28	3	行政財産の目的外使用許可物件の明細、普通財産の貸付物件の明細それぞれについて様式、登録内容について統一を図るべき	—	—	—
P. 29	4	財産取扱主任に対するバックアップ体制を構築することが望ましい	—	—	—
P. 30	5	財産取扱主任業務マニュアル等を作成することが望ましい	—	—	—
P. 33	6	道路の不法占拠の有無の確認のためにも地籍調査に着手すべきである	—	—	—
P. 35	7	優先度合いを定め、高順位の土地については積極的に境界確定を推進すべき	—	—	—
P. 35	8	地籍調査への着手に向けた検討を行うべき	—	—	—
P. 42	9	長期保有の道路予定地は、議会報告どおりのスケジュールで事業着手に取り組むべき	P. 64	9-1	道路の伸長・拡幅計画について、ミット・デミットを洗い出し、計画の見直しも含めて総合的に再検討すべき (11)中振交野線道路用地
P. 43	10	当初取得目的が頓挫した長期保有土地に対して累積する金利、含み損等を十分に認識し、今後の利息支払いを続けていくことを回避するためにも市が早期に買戻し(あるいは、売却)を行うべきである	—	—	—
P. 49	11	所管課へのモニタリングを適切に実施すべき	—	—	—
P. 49	12	各所管課に対して、一部未利用地や分筆すれば有効利用が可能な土地がないかどうか聴取し、さらなる有効活用を検討すべき(注)	P. 53	12-1	市有財産の有効活用を図るべき (2)長尾谷町3丁目ごみ集積場
			P. 57	12-2	市有財産の有効活用を図るべき (5)香里ヶ丘1丁目ごみ集積場
			P. 64	12-3	有効活用について検討すべき (11)中振交野線道路用地
			P. 66	12-4	教職員駐車場に利用する等有効活用を検討すべき (12)元菅原東幼稚園予定地
			P. 68	12-5	近隣業者への土地の貸付けや売却が可能かどうか有効活用を検討すべき (13)田口山小学校(元遊水池用地)
			P. 70	12-6	実質的な有効利用について検討すべき (14)船橋小学校
			P. 74	12-7	有効活用について検討すべき (16)招提中学校(理科実験農園)
—	—	—	P. 64	13	学校規模調整課が管轄すべき土地であるか再検討すべき (11)中振交野線道路用地
—	—	—	P. 66	14	アスファルト舗装地について関係者以外進入禁止の看板等を設置すべき (12)元菅原東幼稚園予定地
—	—	—	P. 75	15	利用状況の詳細な分析を行い、今後のさらなる有効利用への計画を策定すべき (17)野外活動センター
—	—	—	P. 75	16	効率的かつ経済的な運営の一助となる指標(目標)を設定し、野外活動センターの運営を行うべき (17)野外活動センター
—	—	—	P. 75	17	野外活動センターのあり方(存続・縮小・廃止等)についての方針を策定すべき (17)野外活動センター

(注) 未利用地の有効活用した場合の年間収入見込み額 (集計)

監査人が現地調査をした公有財産の未利用地の中に、例えば駐車場として活用が可能ではないかと思われるものがあった。これらを実効活用した場合の年間収入見込み額としてまとめると次のとおりである。市全体の土地を精査して有効活用ができれば、さらなる収入増が見込まれるため、未利用地の有効活用についての検討が望まれる。

ページ 番号	意見 番号	現地場所等	金額(千円)
P. 64	12-3	(11) 中振交野線道路用地	1,680
P. 66	12-4	(12) 元菅原東幼稚園予定地	3,965
P. 68	12-5	(13) 田口山小学校(元遊水池用地)	538
P. 70	12-6	(14) 船橋小学校	67
P. 74	12-7	(16) 招提中学校(理科実験農園)	571
		合計	6,821

## 第2 包括外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第4項並びに「枚方市包括外部監査契約に基づく監査に関する条例」第2条の規定に基づく包括外部監査

### 2. 選定した特定の事件

#### (1) 包括外部監査の対象

公有財産に関する財務事務及び枚方市土地開発公社における保有土地に関する財務事務について

#### (2) 監査対象期間

原則として平成23年度（必要に応じて、平成22年度以前の各年度及び平成24年度についても対象とした。）

### 3. 特定の事件の選定理由

枚方市が平成22年度末の保有する土地は道路等を除き3,139千㎡、建物は737千㎡となっており、これらの公有財産は市にとって最も重要な財産であるため、その有効活用と適切な管理が求められる。

「枚方市構造改革アクションプラン」においても、未利用地の売却及び有効利用を推進することは課題の一つとして掲げられており、市は毎年、各財産所管部署に対して未利用地に対する調査を行い、その結果を元に「市有財産等有効活用検討委員会」にて売却あるいは活用の決定を行ってきた。さらに平成22年1月には「市有財産等活用検討チーム」を設置し、当該チームが各財産所管部署から報告された未利用地のみならず市有財産等のすべてを対象として、有効活用方策を検討している。

このような状況のもと、外部の視点から公有財産の管理に関する財務事務について、合規性及び3E（経済性(Economy)、効率性(Efficiency)、有効性(Effectiveness)）の観点をもって検証することは有意義であると考えた。また、市の事業用地を先行取得する枚方市土地開発公社が保有する土地の管理についても検証が必要であると考えた。

以上より「公有財産に関する財務事務及び枚方市土地開発公社における保有土地に関する財務事務について」を監査テーマとして選定した。

#### 4. 監査の主な視点

- (1) 公有財産及び公社の保有する土地の現物管理は適正になされているか
- (2) 公有財産及び公社の保有する土地に関する台帳は適切に整備されているか
- (3) 公有財産及び公社の保有する土地は有効に利用されているか
- (4) 公有財産の処分は適切になされているか
- (5) 目的外使用許可の手続は規則に沿って適切になされているか
- (6) 貸付料の計算、減免の際の判断は規則に沿って適切になされているか

#### 5. 外部監査の方法

上記の監査の視点に基づき、対象部署へのヒアリング、保管する文書の閲覧・照合、公有財産の管理状況の視察（現地調査）及びその他必要な分析等を行う。

#### 6. 外部監査の実施期間

平成 24 年 6 月 8 日から平成 24 年 12 月 27 日までの期間

#### 7. 監査対象部署

- (1) 財務部資産活用課
- (2) 公有財産を所管する各所管部署
- (3) 枚方市土地開発公社及びその所管部署
- (4) その他監査テーマに関連する部署

#### 8. 包括外部監査人及び補助者の氏名及び資格

包括外部監査人	公認会計士	中西	清
外部監査人補助者	公認会計士	酒井	清、大川 幸一、寺川 徹也
		谷川	竜也、山本 剛史
	弁護士	松本	好史

#### 9. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

### 第3 監査対象の概要

#### 1. 公有財産の概要

##### (1) 公有財産の内容

公有財産とは、地方公共団体の所有に属する財産をいい、地方自治法第238条に規定されている。具体的には、不動産、船舶、航空機、地上権、特許権、株式等がある。公有財産は行政財産と普通財産に分類され、その内容は次のとおりである。

【公有財産】	<b>【行政財産】</b> 公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産（地方自治法第238条第4項）	<b>【公用財産】</b> 事務事業を執行するため、自らが直接使用することを目的に保有する財産（庁舎、消防施設等）
		<b>【公共用財産】</b> 住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産（学校、図書館、公民館（生涯学習市民センター）、道路、公園等）
	<b>【普通財産】</b> 行政財産以外の一切の公有財産（地方自治法第238条第4項）	

行政財産は、法令に定められている場合を除き、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない（地方自治法第238条の4）。一方、普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第238条の5）。

今回の監査では、公有財産の大半を占める土地・建物を主たる対象とし、各所管課に対し調査を実施した。

(2) 枚方市保有の土地・建物の概要

平成 23 年度末時点において、市の一般会計及び土地取得特別会計が保有する土地は、行政財産が約 298 万㎡、普通財産が約 7 万㎡となっている。行政財産の主なものは、学校施設に係る土地約 135 万㎡、公園に係る土地約 94 万㎡などである。また、過去 5 年間の市保有土地の推移状況は次のとおりである。

(単位：㎡)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
行政財産	本庁舎	7,768.81	7,768.81	7,768.81	7,768.81	7,768.81
	消防施設	4,301.11	4,301.11	4,301.11	4,301.11	4,301.11
	その他公用財産	9,377.05	14,481.43	14,481.43	14,481.43	14,481.43
	学校施設	1,352,969.63	1,352,969.63	1,354,668.63	1,354,668.63	1,353,066.60
	公営住宅	2,335.35	2,335.35	2,335.35	2,335.35	2,335.35
	公園	856,613.73	886,546.94	937,411.33	940,210.23	944,823.54
	その他公共施設	704,470.53	707,273.48	725,239.99	743,943.71	650,943.19
	行政財産計	2,937,836.21	2,975,676.75	3,046,206.65	3,067,709.27	2,977,720.03
普通財産	77,706.97	80,444.69	79,589.81	71,576.40	73,354.38	
合計	3,015,543.18	3,056,121.44	3,125,796.46	3,139,285.67	3,051,074.41	

(出典：市作成の財産に関する調査)

行政財産、普通財産ともに大きな変化はなく、ここ 5 年間は、行政財産については、おおよそ 290～300 万㎡台、普通財産は 7～8 万㎡台で推移している。平成 22 年度から平成 23 年度にかけて、行政財産で減少した主なものは、下水道部所管の各ポンプ場用地等 91,349.22 ㎡が地方公営企業の下水道事業会計へ引き継がれたことなどによるものであり、普通財産で増加した主なものは、行政財産を用途廃止したさだ保育所用地<sup>(注1)</sup>(北中振 2 丁目) 1,530.28 ㎡などである。

一方、建物に関する過去 5 年間の推移状況は次のとおりである。

(単位：㎡)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
行政財産	木造	4,457.60	4,457.60	4,682.44	4,564.09	4,057.71
	非木造	704,219.65	723,701.46	719,157.64	730,815.48	719,038.72
	行政財産計	708,677.25	728,159.06	723,840.08	735,379.57	723,096.43
普通財産	木造	379.71	310.41	314.41	314.41	314.41
	非木造	1,760.04	1,760.04	1,760.04	1,760.04	1,760.04
	普通財産計	2,139.75	2,070.45	2,074.45	2,074.45	2,074.45
合計	木造	4,837.31	4,768.01	4,996.85	4,878.50	4,372.12
	非木造	705,979.69	725,461.50	720,917.68	732,575.52	720,798.76
	合計	710,817.00	730,229.51	725,914.53	737,454.02	725,170.88

(出典：市作成の財産に関する調査)

木造は若干減少傾向にあり、非木造はほぼ横ばいか増加傾向となっている。平成 23 年度末時点における建物は約 73 万㎡で、前年度に比べ 12,283.14 ㎡(△1.7%)減少している。減少した主なものは、下水道部所管施設 14,626.76 ㎡が地方公営企業の下水道事業会計へ引き継がれたことなどによるものである。

(注1) 当該用地を普通財産として借り受けた社会福祉法人により現在のさだ保育園が運営されている。

## 2. 公有財産の管理体制等について

### (1) 公有財産の管理

市が保有する公有財産は、その種類に応じて、行政財産は各部等の長が、普通財産については原則的に管財主管部長（財務部長）が管理することになっている（枚方市公有財産等の管理に関する規則第54条第1項、第2項）。

#### 【財産の種類と管理者】

財産の種類	管理者
行政財産	各部等の長が、その所管に属する行政財産管理事務を行う。
普通財産	管財主管部長が、普通財産管理事務を行う。ただし、各部等の長が管理する普通財産については、当該各部等の長が当該普通財産の管理事務を行う（同規則第54条第2項）。

※管財主管部長とは、各部等の長のうち市長の委任を受けて普通財産の取得、管理及び処分を行う者をいい、財務部長が該当する。

このように、第一義的には各部等の長及び管財主管部長が公有財産の管理を行うこととなるが、市は多くの公有財産を保有しており、管理業務を補助するため、各課等に財産取扱主任（P.29 第4【1】4. 財産取扱主任の業務について 参照。）を置くものとしている。

### (2) 財産台帳

現在、市は公有財産（道路等、他の法令で規定されているものを除く）について資産活用課が保有しているスタンドアローン（コンピュータを他のコンピュータと接続せずに利用する形態）のシステムで管理しており（以下、このシステムを「財産管理システム」という。）、このデータベースがいわゆる財産台帳ということになる。

### (3) 公有財産の取得

市が公有財産となるべき土地を取得したときは、公有財産引継書に当該土地に係る関係書類及び関係図面を添えて、直ちに管財主管部長に引き継がなければならない。また、公有財産となるべき建物を取得したときは、工事主管部長（公共施設部長）は、工事竣工引継書に当該建物に係る関係図面を添えて、直ちに管財主管部長に引き継がなければならない。このように、取得した財産に係る各種情報は、当該引継書に基づいて管財主管部長が財産台帳に登録し、行政の用に供する主管部長（各部等の長）に引き継ぐこととなる（同規則第71条第1～3項）。

市の一般会計及び土地取得特別会計において、過去5年間で、市が公有財産として買収した土地の状況は次のとおりである。なお、当該表には市が直接買収したも

のだけでなく、市が枚方市土地開発公社から買い戻したものも含まれる。

	一般会計		土地取得特別会計	
	面積 (㎡)	取得金額 (円)	面積 (㎡)	取得金額 (円)
平成19年度	3,830.37	886,918,417	—	—
平成20年度	3,636.21	421,219,356	10,794.55	1,849,505,242
平成21年度	5,488.45	856,907,046	16,487.00	837,761,940
平成22年度	1,223.15	1,100,867,966	—	—
平成23年度	2,291.99	527,837,228	—	—

(出典：市作成の資産活用課の事務概要より抜粋)

平成20年度の土地取得特別会計における土地の取得金額が大きくなっているが、これは星ヶ丘公園用地を土地開発公社から買い戻したことによる。

#### (4) 公有財産の売却

行政財産は売却できないことから、市が公有財産を売却する場合、行政財産については用途廃止し、普通財産としてから売却することになる。また、普通財産を売却する際、管財主管部長又は各部等の長は、議会の議決を要するもの<sup>(注2)</sup>を除き市長の承認を受けなければならない(同規則第65条、61条)。

市の過去5年間における土地の売却状況は次のとおりである。

	売却金額 (円)	売却面積 (㎡)
平成19年度	144,089,446	2,803.03
平成20年度	47,090,332	1,268.33
平成21年度	93,507,500	1,175.46
平成22年度	387,354,000	5,180.00
平成23年度	63,022,100	546.60

(出典：市作成の市有地等売却記録)

平成22年度の土地の売却金額及び売却面積が大きくなっているが、これは福祉施設用地として小学校跡地の売却を行ったこと等による。なお、平成23年度に売却した土地の内容は次のとおりである。

---

(注2) 枚方市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条において、議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格20,000千円以上の不動産又は動産の買入れ若しくは売払い(土地については、1件5,000平方メートル以上のものに限る。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする、旨の規定がある。

番号	売却物件	売却金額（円）	売却面積（㎡）	契約手法	根拠法令
1	元法定外公共物	47,000	1.30	随意契約	令第167条の2第1項第2号
2	元法定外公共物	473,000	11.08	随意契約	令第167条の2第1項第2号
3	元法定外公共物	1,505,000	27.67	随意契約	令第167条の2第1項第2号
4	元法定外公共物	256,400	7.27	随意契約	令第167条の2第1項第2号
5	元法定外公共物	850,000	20.26	随意契約	令第167条の2第1項第2号
6	元法定外公共物	90,700	1.75	随意契約	令第167条の2第1項第2号
7	元市営住宅用地	21,500,000	170.86	一般競争入札	地方自治法234条
8	元道路用地	22,100,000	161.68	一般競争入札	地方自治法234条
9	元市営住宅用地	16,200,000	144.73	一般競争入札	地方自治法234条
合計		63,022,100	546.60		

（出典：市作成の市有地等売却記録より抜粋）

令＝地方自治法施行令

※ 法定外公共物とは、道路、河川などの公共物のうち、道路法、河川法、海岸法などの管理に関する法律の適用又は準用を受けないものをいう。一般的には、里道（赤線）・水路（青線）と呼ばれており、その多くは昔から農道や農業用水路として、地域住民等によって作られ公共の用に供されていたもので、明治初期の地租改正に伴う官民有区分の実施により国有地に分類された。法務局に備え付けの公図などで、「道」「水」と表示されたり、赤色や青色で表示されている。

#### （５）公有財産の所管換え、用途変更、用途廃止

所管換えとは、公有財産の所管課を変更することをいう。所管換えを行う場合、主管部長は、行政財産異動報告書に当該行政財産に係る関係書類及び関係図面を添えて、管財主管部長に報告することになる（同規則第71条の2）。

用途変更とは、現在管理している行政財産の用途を変更することをいい、例えば小学校に供していた土地等を中学校用に変更することなどをいう。行政財産の用途変更には市長の承認が必要となる（同規則第58条第1項）。なお、普通財産から行政財産への変更は用途決定という。

用途廃止とは、行政財産として供していた資産を普通財産とすることである。用途廃止するときは、原則として、主管部長は、用途廃止財産引継書に当該行政財産に係る関係書類及び関係図面を添えて、管財主管部長に引き継ぐことになる（同規則第59条第1項）。

#### （６）市の市有財産等（未利用地）の有効活用への取り組み

枚方市では、市保有地及び土地開発公社が保有する土地（以下、市有財産等という）の有効活用を図ることを目的として、平成11年11月に「市有財産等有効活用検討委員会」を設置した。設置以後、毎年、各財産所管課に対し概ね10年以上事業化の予定のないものや事業完了により残地となるものなどを未利用地として報告するように依頼し、報告がなされた未利用地に関して売却及び活用の検討を行い、有効活用を図ってきている。平成23年度においては2回の検討委員会が開催されており、平成24年度も7月に開催されている。

「市有財産等有効活用検討委員会」の設置以後も、長引く景気の低迷や、リーマンショックを契機とした経済不況及び雇用状況の悪化の影響により、市の財政を取

り巻く環境も悪化しており、市税収入は大きく落ち込んでいる。そのような環境下、市は市有財産等の有効活用の重要性はますます高まっているとして、平成 22 年 1 月には、「市有財産等活用検討チーム」を設置した。当該チームでは、各所管課が未利用と判断した土地だけではなく、企業財産（上下水道事業、病院事業などの地方公営企業の財産）を除く市有財産等のすべてを対象として現在未利用となっている土地を抽出し、これまでの調査にとらわれない視点での有効活用の可能性の検証が行われた。具体的には、市有財産等のそれぞれの特性などを考慮の上、貸付け又は売却などの仕分けを行うとともに、個別毎の有効活用方策などの検討も行い、平成 22 年 12 月に市有財産等の有効活用に関する報告書をまとめている。当該報告書に関するフォローは、「市有財産等有効活用検討委員会」が引き継いで実施している。

### 3. 土地開発公社の概要

#### (1) 枚方市土地開発公社

地方公共団体は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行わせるため、単独で、又は他の地方公共団体と共同して、土地開発公社を設立することができる（公有地の拡大の推進に関する法律第 10 条第 1 項）。土地開発公社は地方公共団体に比較し、柔軟な公共用地の先行取得とそれに伴う効率的な公共事業の推進を支えるため、高度経済成長期を中心に全国的に設立が進められた。

枚方市でも「公有地の拡大の推進に関する法律」を受け、公有地となるべき土地の取得及び造成その他の管理等を行い、もって地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的（枚方市土地開発公社定款第 1 条）として、昭和 48 年 1 月 17 日に基本財産 500 万円を市が全額出資し、枚方市土地開発公社が設立された。

公社の業務の範囲については、枚方市土地開発公社定款で次のとおり定められている。

第 18 条 公社は、第 1 条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

イ 公有地の拡大の推進に関する法律第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地

ロ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ハ 公営企業の用に供する土地

ニ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

ホ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

(2) 前号の業務に附帯する業務を行うこと。

2 前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務を行う。

実際の公社の業務としては、定款第 18 条第 1 項の業務が中心である。枚方市と公社との間では管理事務の範囲、引継ぎの時期、日常の維持保全に関する事務の執行等を具体的に定めた「管理協定書」が締結されている。また、この他に別途「貸付けに関する協定書」を締結し、第 2 条では「公社保有財産有効活用（貸付け）に関する基本方針」に則り、貸付業務を行うことを求めている<sup>(注3)</sup>。

枚方市が公社保有の先行取得地を買い戻す場合、当該土地に係る土地代金、補償費、直接経費、資金利息及び土地取得手数料の合計額を支払うものと規定されている（枚方市土地開発公社業務執行規程第 11 条）。

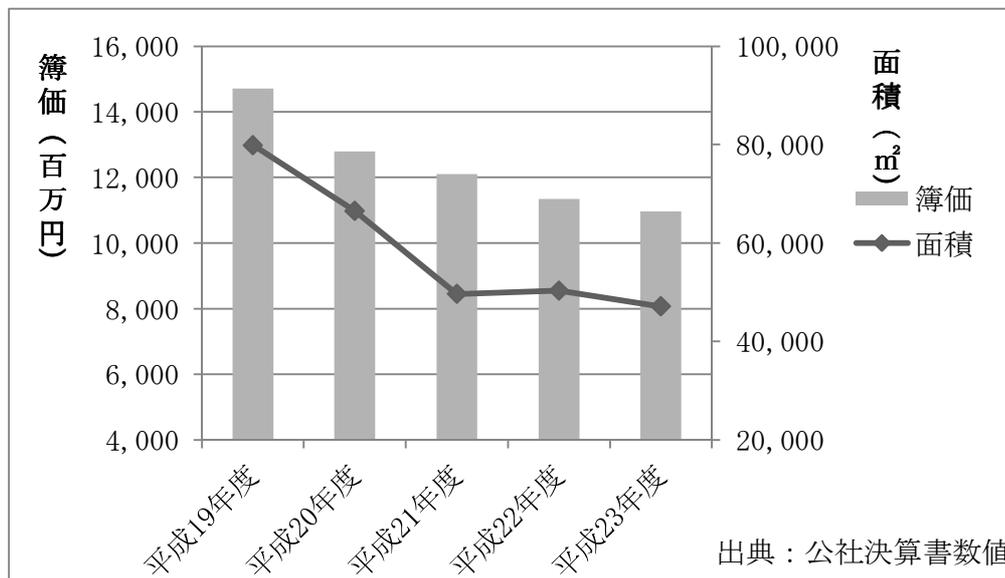
公社は理事長、副理事長、常務理事各 1 名、理事 10 名、監事 2 名と事務局 2 名で組織され、監事 1 名と事務局 2 名（事務局長、事務局係長）を除き市の職員である。また、業務執行規程、処務規程、事務決裁規程等の各種規程の中で業務運営、事務分掌、職務権限の範囲等が定められている。

---

<sup>(注3)</sup> 平成 12 年 4 月 21 日付建設省建設経済局長・自治大臣官房総務審議官「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について（土地開発公社関係）の改正について、4・(8)イ」及び平成 16 年 12 月 27 日付総務省自治行政局地域振興課長通知「土地開発公社の保有土地の賃貸等の運用方針（改正）について」の趣旨に基づき、事務手続や条件等を定めている（平成 17 年 10 月 19 日制定）。

(2) 枚方市土地開発公社保有土地の概要

① 保有土地の面積及び帳簿価格（簿価）の推移

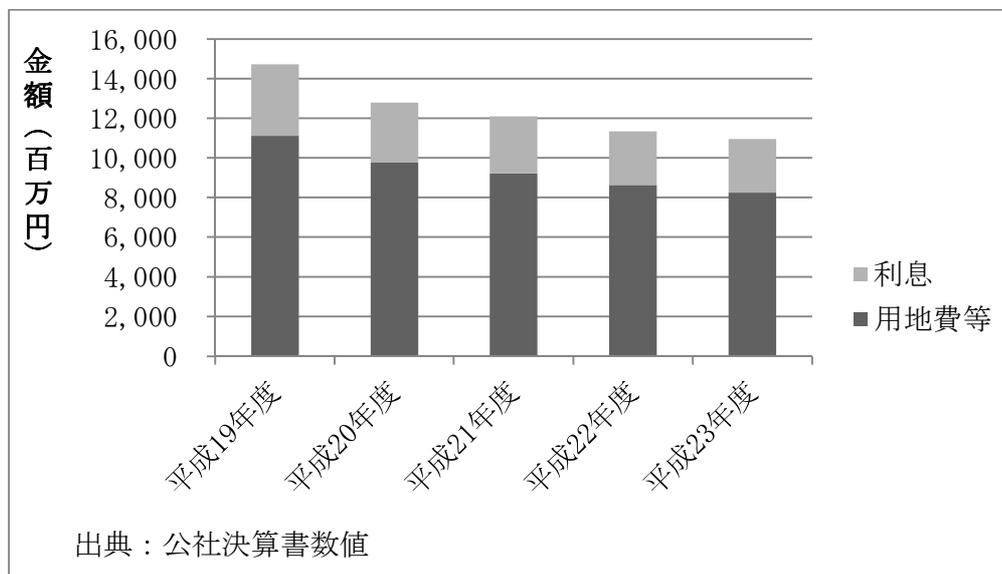


平成 16 年度末では公社保有地の簿価は約 235 億円であったが、枚方市土地開発公社経営健全化計画<sup>(注4)</sup>による市の起債及び事業化を背景に買戻しが進み、平成 18 年度には約 149 億円まで減少した。最近 5 年間でも後述③【取得事業】のグラフのとおり新たな先行取得もあるものの、緩やかに保有土地の面積及び簿価は減少傾向にあり、公社保有土地の縮減が進められている状況にある。大阪府内の地方公共団体の中では公社保有簿価は上位に位置づけられるが、標準財政規模に対する公社保有土地の簿価の割合は平均的水準にある。

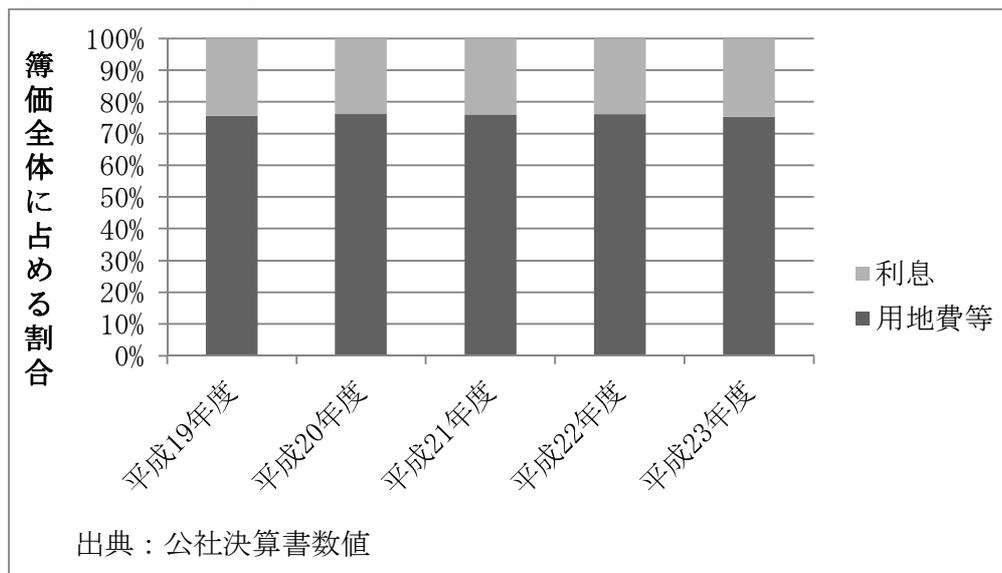
<sup>(注4)</sup> 枚方市土地開発公社経営健全化計画：平成 16 年 12 月 27 日に総務省より公表された土地開発公社経営健全化対策では、対象団体、公社経営健全化計画の策定と経営健全化の目標を定めている。枚方市では平成 18 年度から平成 22 年度が対象期間である。

② 保有土地の帳簿価格（簿価）の内訳（用地費等、利息）

【内訳金額の推移】



【内訳割合の推移】

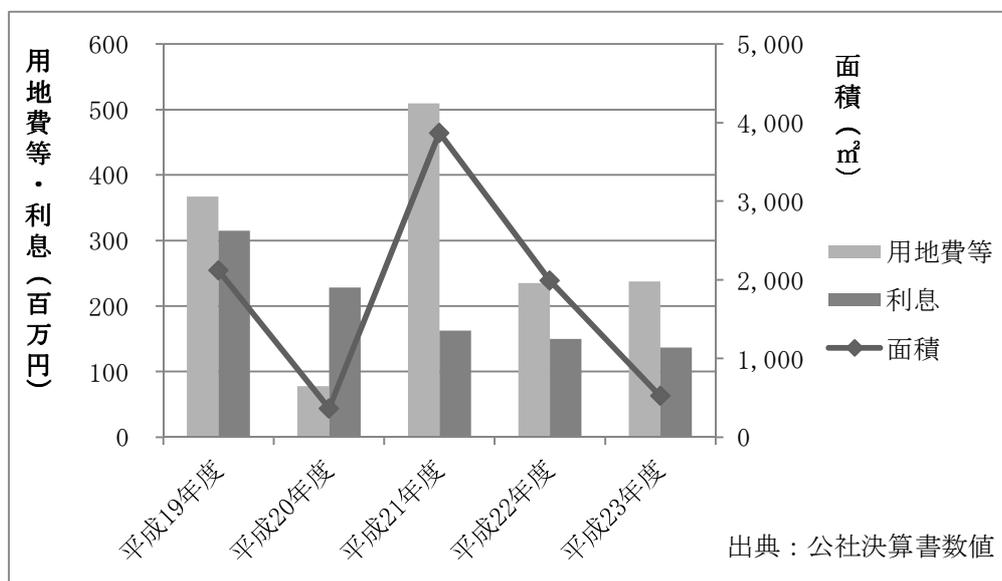


（注）用地費等の金額は、用地費、補償費、直接経費及び管理費の合計である。

保有簿価及び面積の減少に対応して、用地費等及び利息も緩やかな減少傾向が見られるが、簿価全体に占める利息の割合は、過去5年では20～25%とほとんど減少していない。金利水準の低下により、公社の金融機関からの借入金に適用される利率も実際に下がってきているため、市による買戻しが進めば利息の割合も一般的に減少するが、この傾向が現われていないことになる。この原因としては、公社保有土地の縮減が見られるものの保有規模がそもそも大きいこと及び用地規模の比較的大きい長期保有土地の存在が考えられる。公社の長期保有土地についてはP. 37 第4【1】7. 土地開発公社の長期保有土地について で改めて検討する。

③ 年度毎の取得事業、処分事業の状況

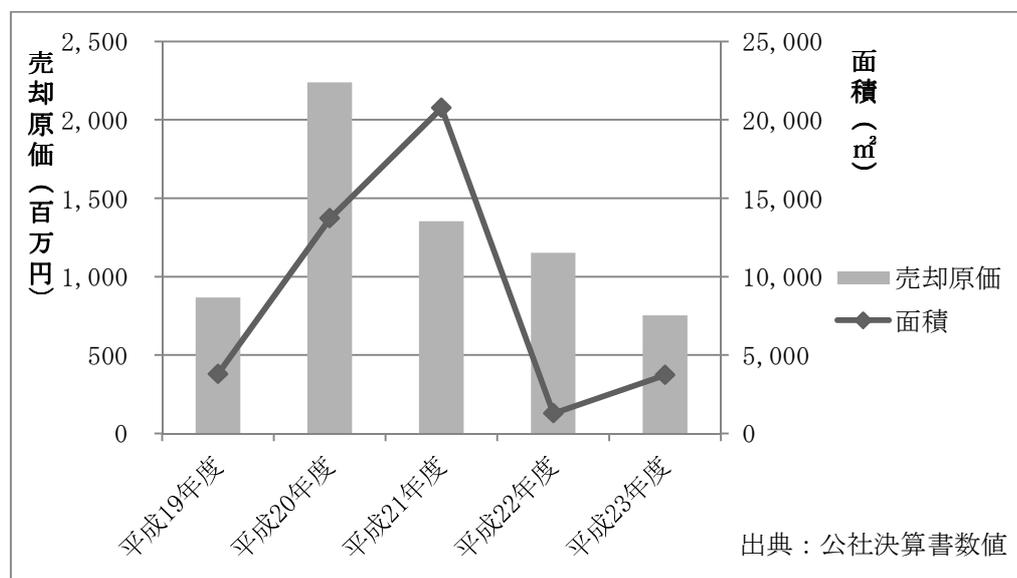
【取得事業】



平成 21 年度では下水道施設用地の溝谷川ポンプ場用地（用地費等：約 390 百万円、面積：約 2,352 m<sup>2</sup>）の先行取得により他の年度よりも多額の用地費等が計上されている。しかし、平成 21 年度を含めても過去 5 年間で平均すると、用地の先行取得による土地の簿価の増加に対して、公社借入金の利息支払いによる増加が 4 割程度と、利息払いによる簿価の増加の影響が大きいことがわかる。

用地費等の増加額の平均は 285 百万円であり、平成 23 年度末の用地費等の合計残高 8,244 百万円と比較して大規模な先行取得は行われていない。また、公社では用地を教育施設、道路施設、公園施設、下水道施設、その他に分類しているが、上記要因を除くと最近では件数、金額ともに道路施設用地の先行取得が多くなっている。

## 【処分事業】



(注) 売却原価は、用地費、補償費、直接経費、管理費及び利息の合計である。

平成 20 年度では公園施設用地の星ヶ丘公園用地（売却原価：約 1,828 百万円、面積：約 10,794 ㎡）の市による買戻しがあったため他の年度と比べ売却原価が多額となっている。また、平成 21 年度ではその他施設用地の（仮称）自然環境保全活用用地（売却原価：約 825 百万円、面積：16,487 ㎡）の市による買戻しがあったため他の年度と比べ（処分）面積が大きくなっている。

過去 5 年間ににおける市の買戻し額の平均は 1,272 百万円であり、① 保有簿価及び面積の推移 で述べたように緩やかに買戻しが進められている傾向にある。また、処分事業についても取得事業と同様、上記要因を除くと最近では道路施設用地の買戻しが多くなっている。

## 第4 監査の結果及び意見

### 【1】 全般的指摘事項

#### 1. 財産台帳の様式について

##### (1) 概要

財産台帳は、公有財産の管理を総括的に行っている資産活用課においてシステム上で管理されており、当該財産台帳の様式や記載すべき事項等は次のとおりである。

##### ① 財産台帳の様式の制定

枚方市公有財産等の管理に関する規則第69条第3項において、財産台帳の様式、調整手続等については、別に定めるところによる、とされている。

##### ② 財産台帳に記載すべき価額

財産台帳に記載すべき価額は、次の各号に掲げる取得、原因の区分に応じ、当該各号に定める額によらなければならない(同規則第70条)として、財産台帳には、価額の記載が求められている。

枚方市公有財産等の管理に関する規則第70条で認められる価額

(1) 購入…購入価額
(2) 交換…交換当時における評価額
(3) 収用…補償金額
(4) 寄附…評価額
(5) 代物弁済…当該財産により弁済を受けた債権の額
(6) 前号各号に掲げるもの以外の原因に基づく取得
ア 土地 附近類地の時価を考慮して算定した額
イ 建物 その他の工作物及び船舶その他の動産建築費、製造費
ウ 立木竹 取得時の時価
エ 物権及び無体財産権 取得価額
オ 有価証券 額面金額
カ 出資による権利 出資金額
キ 以上のいずれにも属しないもの 評価額

##### ③ 付属図面

財産台帳には、図面(実測図、地籍図、位置図等)を添付しなければならない、財産の異動を財産台帳に記載する場合には、図面を修正した上で、異動前の図面との関係を明らかにしておかなければならない(同規則69条の2)。

④ 財産台帳のイメージ（個別資産ごとに出力した場合）

【土地台帳】

地番	●●町●丁目XXXX-X			合重	0	分管理	0
登記	地目：宅地	地積：807.34	現況	地目：宅地	地積：807.34		
登記	原因：承継	原因日：S.30.10.15	登記日：S.52.6.23	所有者	枚方市		
施設1：	●●町住宅		権利1：	所有権		被設定1	
施設2：			権利2：			被設定2	
施設3：			持ち分：	1 / 1			
現状				財産分類	公営住宅		
異動				所管課	●●課	用地台帳	登記：26

【建物台帳】

施設名	●●住宅			所在	●●町XXXX-X、-X		
建物名	住宅	用途	市営住宅	区分	完全所有権		
異動	原因：新築 異動日：H7.01.20			主管課	●●課		
建築年月	H7.01.20 建築価額：189,713,500円		階数	地上03階 地下00階 棟屋00階 エレベーター棟1階		棟数：1棟	
延床面積：	651.98㎡		主体構造：	鉄筋コンクリート造			
建築面積：	250.89㎡		屋根構造：				
解放面積：			外壁構造：				
備考：							

(2) 実施した監査手続の概要

- 財産台帳を閲覧し、台帳に登録すべき事項が、枚方市公有財産等の管理に関する規則に沿って漏れなく登録されているか検討するとともに、財産台帳の様式等について資産活用課にヒアリングを行った。

(3) 監査の結果

① 財産台帳の様式、調整手続等について適切に定めるべき（結果番号1）

枚方市公有財産等の管理に関する規則第69条第3項には、財産台帳の様式、調整手続等については、別に定めるところによる、と記載されている。にもかかわらず、市には当該様式、調整手続等について別に定めたものがない。財産の適切な管理のためにも、これらについて具体的に定めた上で財産台帳を管理、運用すべきで

ある。

② 財産台帳に各財産の価額を記載すべき（結果番号 2）

財産台帳に価額の記載がされていないものが散見された。枚方市公有財産等の管理に関する規則第 70 条において、財産台帳には取得、原因区分に応じた価額を記載するよう定められている。今後取得する財産についてはもちろん、可能な限り過去に取得した財産についても、価額に関する情報のないものについては価額を調査し、記載すべきである。

(4) 意見

① 財産台帳には、当該財産の利用状況についてもあわせて記載すべき（意見番号 1）

現状の財産台帳には、当該財産の利用状況についての記載はなされていない。市保有の財産の利用状況は、庁内利用や目的外使用など様々であり、財産の利用状況を財産台帳に記載することにより、財産のより効率的な管理ができると考えられる。そのため、財産管理システムには、財産の利用状況についてもあわせて記載すべきである。

## 2. 財産台帳の運用について

### (1) 概要

公有財産に異動があった場合、当該情報について財産台帳に適時に情報を反映させる必要がある。財産台帳への反映までの事務手続の内容等は以下のとおりである。

#### ① 取得に関する事務手続の内容

各所管課（事業予定課）からの財産取得報告に基づいて、資産活用課にて財産台帳の更新作業を実施する。また、寄附物件についても、資産活用課が取りまとめて登記事務を行っており、これについても、資産活用課で財産台帳の更新作業を行っている。各課での用地取得に関する事務の流れはおおむね次のとおりである。

業務内容	所管課 (事業予定課)	用地課	資産活用課	備考
事業計画の企画・立案 用地に係る権利者等の調査 現地踏査	所管課主体で実施	← 助言		・必要に応じて地元説明会の実施
↓ 方針の決定 予算措置	所管課で実施			・財政課と協議・依頼
↓ 用地取得 取得用地の面積確定	依頼 →	用地課で実施		・関係者立会いのもと測量を実施 ・境界確定図面の作成等の実施
↓ 損失補償額の算定		依頼 →	資産活用課で算定	
↓ 国税の事前協議		用地課で実施		・税務署との事前協議
↓ 損失補償額の決定		報告受領	← 算定結果報告	・不動産運営委員会に付議
↓ 用地交渉		用地課主体で実施		・所管課は事業の説明を実施 ・土地収用法の検討（交渉難航時）
↓ 契約締結		用地課で実施		
↓ 補償金の支払い		用地課で実施		・前払いを実施することもある。
↓ 登記 物件引渡し		用地課主体で実施		・登記は土地開発公社で実施 ・権利者同席の上、物件の引渡し
↓ 完了報告及び物件引継ぎ		← 報告 →	資産活用課で更新	・公有財産引継書の提出

なお、工事により建物を建設・取得する場合、用地課ではなく、公共施設部施設整備室が各種事務を行い、建物完成後、完了報告・物件引継ぎ処理（工事竣工引継書の提出）を実施する。

#### ② 売却に関する事務手続の内容

社会情勢の変化などに伴い、当初の行政用途が廃止され、他の行政用途にも供しない市有財産を売却する場合、普通財産への用途廃止を行った上で売却することになる。そのため、行財財産の売却を行う場合は、所管課と資産活用課の双方で事務を行う必要がある。なお、所管課及び資産活用課での売却事務の流れはおおむね次のとおりである。

業務内容	所管課	資産活用課	備考
売却処理の方針策定 ↓ 用途廃止の決定 ↓ 現地確認 ↓ 資産の引継ぎ ↓ 不動産鑑定事務 ↓ 売却決裁 ↓ 売却	条件の整備  決裁稟議  現地立会  資産活用課への引継ぎ	← 助言   ← 同席  所管課からの引継ぎ  不動産鑑定書の入手等  決裁稟議  一般競争入札の実施	・敷地境界が不明確な場合の確定 ・支障物件撤去、更地化、管理柵の設置等  ・副市長による決裁  ・引継ぎ物件の確認等の実施  ・公有財産引継書による  ・不動産運営委員会に付議し報告を受領  ・市長の決裁  ・売買成立→契約・登記関係事務等事務の実施 ・入札不調→引き続き資産活用課で管理

### ③ 所管換え、用途変更、用途廃止に関する事務手続の内容

いずれの手続においても、財産の異動についての財産台帳の変更は資産活用課でなされるため、各報告書は遅滞なく資産活用課へ提出されることが必要である。各手続における事務の流れはおおむね次のとおりである。

#### 【所管換え及び用途変更】

業務内容	所管課及び所管換え課	資産活用課	備考
公有財産異動の決定 ↓ 異動の連絡 ↓ 財産台帳への登録	公有財産の異動の決定  資産活用課への連絡	所管課等からの連絡  ↓ 更新作業の実施	・所管換えについては主管部長決裁 ・用途変更については副市長決裁  ・行政財産異動報告書の提出 ・関係書類及び関係図面の添付  ・期末にまとめて実施 ・財産に関する調書へも反映

#### 【用途廃止】

業務内容	所管課	資産活用課	備考
用途廃止の決定 ↓ 用途廃止の連絡 ↓ 財産台帳への登録	決裁稟議  資産活用課への連絡	所管課からの連絡  ↓ 更新作業の実施	・財務部長による決裁  ・用途廃止財産引継書の提出 ・関係書類及び関係図面の添付  ・期末にまとめて実施 ・財産に関する調書へも反映

### ④ 所管課台帳について

資産活用課の財産管理システムはスタンドアローンであり、各所管課からは閲覧できない。しかし、各所管課においても、普通財産の一部と行政財産を管理する必要性があることから、いずれの所管課においても、資産活用課の財産台帳と同一内容の台帳（以下、所管課台帳という。）を保管している。

所管課台帳は、平成8年頃に資産活用課（当時は管財課）から各所管課に配布された財産台帳（データベースから一覧表形式で書面出力したもの）を各所管課で必

要に応じて更新しているものである。なお、毎年度作成される決算資料については、財産管理システム上のデータを取りまとめ、財産に関する調書に反映されている。

## (2) 実施した監査手続の概要

- 各所管課の財産取扱主任に財産の管理方法についてヒアリングを行うとともに、工事竣工引継書や用途廃止財産引継書等の財産の異動に関する申請書等を閲覧した。
- 財産台帳及び各所管課台帳を閲覧し、それぞれの台帳が平成 23 年度末時点で整合しているかどうか検討した。
- 財産の異動に関する申請書等が適切に作成され、それらに基づいて適時に財産台帳にその異動が反映されているかどうか検討した。

なお、資産活用課が保有する財産台帳に基づいて、下記表のように今回の監査におけるヒアリング対象課を決定した。ただし、下記表には、当初はヒアリングの対象課としていなかったが、調査の過程でヒアリングが必要と判断した課も含んでいる。また、土地開発公社についてもヒアリングを行っている。

(平成 24 年 4 月 1 日現在)

所管課	登記地積	割合	ヒアリング対象課	所管課	登記地積	割合	ヒアリング対象課
学校規模調整課	1,371,028.60	44.9%	○	学校給食課	6,744.06	0.2%	
公園みどり課	931,409.29	30.5%	○	危機管理室	5,926.88	0.2%	○
東部整備課	119,028.00	3.9%	○	保健センター	4,432.65	0.1%	
東部清掃工場	100,827.94	3.3%	○	教育文化センター	3,956.00	0.1%	
スポーツ振興課	94,902.76	3.1%	○	北部支所	3,432.40	0.1%	
子育て支援室	48,415.20	1.6%	○	中央図書館	2,681.81	0.1%	
減量総務課	48,034.22	1.6%	○	都市計画課(*)	2,313.28	0.1%	○
市民活動課	41,993.47	1.4%	○	都市整備推進室	1,896.91	0.1%	
文化財課	38,787.28	1.3%	○	津田支所	1,806.00	0.1%	
福祉総務課	32,457.97	1.1%		環境公害課	1,787.00	0.1%	
資産活用課	31,857.54	1.0%	○	教育総務課	1,627.00	0.1%	
淀川衛生事業所	30,571.80	1.0%		産業振興課	1,421.00	0.0%	
衛生管理課	29,071.36	1.0%		財産区事務局	1,335.53	0.0%	○
生涯学習課	19,760.55	0.6%		放課後児童課	727.51	0.0%	
総務管理課	15,406.68	0.5%		障害福祉室	723.00	0.0%	
施設整備室	14,709.27	0.5%		道路整備課(*)	267.30	0.0%	○
交通対策課	11,632.05	0.4%		開発審査課	266.00	0.0%	
土木総務課	11,384.41	0.4%		道路管理課(*)	194.69	0.0%	○
高齢社会室	9,733.29	0.3%		社会教育課	0.00	0.0%	○
文化観光課	8,523.71	0.3%					
合 計					3,051,074.41	100.0%	

出典：財産台帳を基に市が所管課名の更新等の調整をおこなったもの

(\*) 上記表は、資産活用課所管の財産管理システム上のデータであり、道路及び道路予定地等は含まれない。しかし、道路（公有財産）の重要性に鑑みヒアリング対象課とした。

### (3) 監査の結果

#### ① 財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的を確認すべき（結果番号3）

下記のとおり、財産台帳と所管課台帳の内容が一致していない課があった。

(財産台帳と所管課台帳の内容が一致していない事例)

・資産活用課の財産台帳上は東部整備課が管理していると認識されている土地の一部が、東部整備課では管理対象となっていなかった（道路管理課が道路として管理していた）。
・資産活用課の財産台帳上は子育て支援室の行政財産と認識されていた土地が、子育て支援室では普通財産として管理されていた（P.61【2】3.（9）母子センター（緊急母子住宅用地）参照）

財産台帳と所管課台帳とが一致していない事例が散見された原因は、毎年度決算時に両者の整合性を取るという作業を行っていないことが原因と考えられる。

いずれのケースも財産の管理が行き届かなくなる可能性があるため、今後は、財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的を確認すべきである。

#### ② 所管課の名称変更や組織再編を反映させて財産台帳を更新すべき（結果番号4）

財産台帳上の所管課の名称が古い課名のままとなっているものが散見された。市の課名変更に合わせて財産台帳上の所管課の名称も変更し、現時点の課名と適時に一致させておくべきである。特に組織再編により、名称変更だけではなく事務分担が見直された場合は、財産の管理が行き届かなくなることを防止するためにも、どの公有財産がどの所管課に引き継がれたのかについても適切に管理しておく必要がある。

#### ③ 財産の用途廃止処理を適時に実施すべき（結果番号5）

福祉部高齢社会室が所管する土地について、平成22年9月30日に用途廃止及び子育て支援室への所管変更が決定された。この決定に基づき、当該土地に関する用途廃止財産引継書が同日付で提出されたが、資産活用課での処理が遅れたため、平成22年度においては、子育て支援室への所管換えのみしか行えていなかった。用途を廃止し普通財産とする処理は、平成23年度にずれ込んでしまっている。財産の用途廃止処理については、年度内で漏れなく処理すべきである。

#### ④ 工事竣工引継書の受領を漏れなく行うべき（結果番号6）

平成23年に中学校校舎の改築工事がなされ、あわせて自転車置場（屋根付）が整備された。校舎部分については所管課である公共施設部から財務部に対して、工事竣工引継書が提出されたが、自転車置場についての記載はなかった。一方で、財産台帳を管理している資産活用課では、受領した校舎部分の工事竣工引継書に添付された図面から、当該自転車置場についても財産台帳に登録する必要があると気付

いたため、これに関する工事竣工引継書を受領していないにもかかわらず、自転車置場も財産台帳に登録した。

当該部分に関する引継書の受領が漏れた状態となっているが、工事竣工引継書は財産登録に必要となる重要な資料のため、受領を漏れなく行わなければならない。

#### ⑤ 財産台帳の更新は適時に実施すべき（結果番号7）

公有財産の取得、所管替え等の決裁等が完了したものは公有財産引継書、行政財産異動報告書等の提出を受けて、資産活用課が年度分をまとめて財産管理システムに登録している。このため公有財産の状況に異動があっても数ヶ月にわたり財産台帳が更新されていないケースもある。

事務手続の完了時に速やかに更新作業を行うことが作業漏れの防止にもつながり、年度末の業務負担の偏りの是正にも効果があると思われる。また、① 財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的を確認すべき で記載のとおり、財産台帳と各所管課の台帳との照合作業を行うためにも、システムへの登録の適時性がある程度確保されていないと当該作業を円滑に実施できない。

登録作業漏れの防止及び登録作業に係る業務の平準化並びに所管課台帳との照合作業の円滑化の観点から、財産台帳の更新は適時に実施すべきである。

### （4）意見

#### ① 財産台帳を全庁的に共有できるようにすべき（意見番号2）

現在のスタンドアローンの財産管理システムでは、資産活用課のみしか財産台帳を見ることができない。そのため、それぞれの資産を管理する所管課では、別途所管課台帳を作成する必要性が生じており、非効率となっている。

市は現在、財産管理システムの更新を予定しているとのことであるので、より効率的な事務手続の遂行の観点から、全庁的に財産台帳を閲覧できるシステム設計の採用を検討すべきである。

### 3. 財産の貸付け（行政財産の目的外使用許可及び貸付け、普通財産の貸付け）

#### （1）概要

##### ① 行政財産の目的外使用許可及び貸付け

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）。これを行政財産の目的外使用許可という。行政財産は、地方公共団体の行政執行の一手段として行政目的の達成のために利用されるべきであるが、その内容によっては本来の用途又は目的を妨げない範囲において効率的に利用できる場合もある。一方で、使用を許可していた場合でも本来の目的達成のために使用する必要がある場合は、使用者から返還を受けられるような状態を維持する要請がある。このため、行政財産の目的外使用許可は比較的短期間が想定されており、行政上の許可処分としての法的性質を有する。

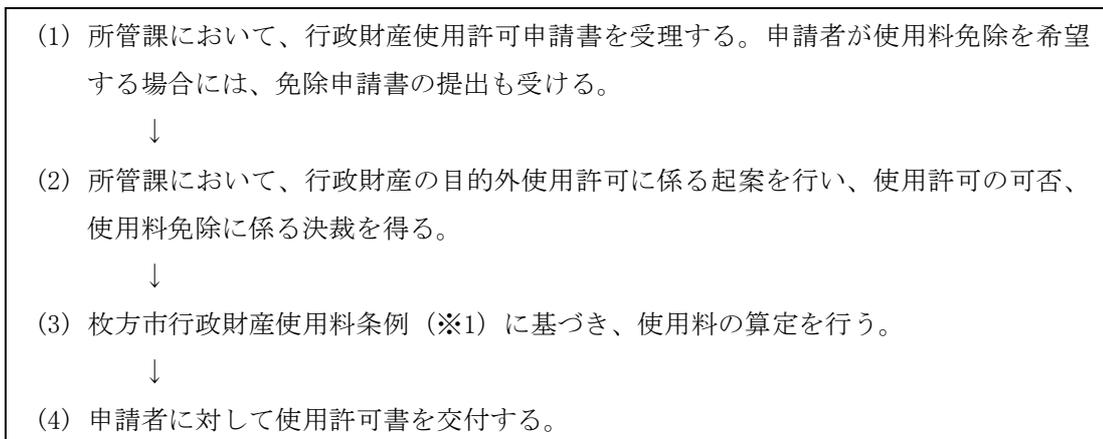
行政財産の貸付けは、国や地方公共団体への貸付等ごく限られた範囲にのみ認められていたが、より一層、公有財産の有効活用を図る観点から、平成 18 年に地方自治法が改正され、一定の要件を充足する民間事業者へも対象範囲が拡大された。貸付期間について行政財産の目的外使用許可のような想定は特になく、私法上の契約としての法的性質を有する。

行政財産の目的外使用許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法の規定は、これを適用しない（地方自治法第 238 条の 4 第 8 項）とされているが、貸付けは、私法上の契約行為となり、借地借家法の適用を受ける点で相違している。

枚方市では、行政財産の貸付けはほとんど行われておらず、目的外使用許可で対応を図られている。これは行政財産として使用を許可しているものは大半が「自動販売機」、「電柱・支線」、「ガス管」等で構成されており、当該使用許可で足りることが要因と考えられる。

市の管理規定としては、「枚方市公有財産等の管理に関する規則」第 56 条（行政財産の貸付等）で貸付けを、また、第 56 条の 2（行政財産の目的外使用）で目的外使用許可をそれぞれ定めている。

行政財産の目的外使用許可に関する事務の流れはおおむね次のとおりである。



※1 「枚方市行政財産使用料条例」第3条に定められており、その概要は以下のとおりである。

	使用料
土地	当該土地の価額×3/100×（当該土地のうち使用させる部分の面積/当該土地の面積）
建物	（当該建物の価額×6/100+当該建物の敷地の価額×6/100）×（当該建物のうち使用させる部分の面積/当該建物の延面積）

## ② 普通財産の貸付け

普通財産の貸付けは、私法上の契約のため借地借家法や民法の適用を受ける。普通財産は行政財産と異なり、公用又は公共用に供することを予定していないため、比較的自由に貸付けが可能である。

市の普通財産の貸付けは、市民活動課での地元自治会に対する集会所用地の無償貸付け、資産活用課による外部への敷地貸付けでその多くが占められている。

管理規定は、「枚方市公有財産等の管理に関する規則」第61条から第64条、減額貸付等に関しては「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条で定められている。

地方公共団体が行う契約は、原則として一般競争入札によらなければならない。しかし、貸付期間や貸付規模により、枚方市では当該財産の貸付けについて入札によらず、借主となる者からの申請に基づき、賃貸借期間、貸付料その他の利用条件について所管課で決裁を受け、賃貸借契約を締結している。その賃貸借契約における貸付料は、貸付期間により長期の場合は不動産鑑定評価を用い、また、短期の場合は「枚方市行政財産使用料条例」に準じて算定を行っている。

## (2) 実施した監査手続の概要

- ヒアリング対象課とした所管課について行政財産の目的外使用許可物件の明

細の提示を求め、財産台帳、所管課台帳との整合性等、記載内容の確認を行うとともに一部について明細からサンプリングを行い、「枚方市行政財産使用料条例」に定める使用料の額との整合性をチェックした。サンプル抽出したものが無償による目的外使用許可の場合は、その必要性、妥当性、有効性についても検討を行った。

- 行政財産と同様、ヒアリング対象課となった所管課について普通財産の貸付物件の明細の提示を求め、財産台帳、所管課台帳との整合性等、記載内容の確認を行うとともに一部について明細からサンプリングを行い、賃料鑑定結果との整合性及び「枚方市行政財産使用料条例」に定める使用料の額との整合性をチェックした。サンプル抽出したものが無償貸付けの場合は、その必要性、妥当性、有効性についても検討を行った。

### (3) 監査の結果

#### ① 保有形態と整合した貸付手続を実施すべき（結果番号8）

財産区から市（所管課：子育て支援室）が賃借している土地について、市の行政財産ではないにも関わらず、第三者に使用を許可しているものがあつた。

具体的には、市が枚方市渚財産区から賃貸借契約により借り受けた土地に施設を建設し、保育所として運営しているが、当該土地の一部分に配電線支持物設置のため、目的外使用許可申請を受けた際、土地を市の行政財産であると誤認して、使用許可を行っていた。

しかし、実際には上記土地は市の行政財産ではないため、その使用を許可するのではなく、財産区との土地賃貸借契約に基づき、第三者への転貸の可否を検討すべきであつた。また、市と渚財産区との間で交わされた土地賃貸借契約書第9条第1項では「乙（枚方市）は、貸付物件を第三者に転貸してはならない。」と明記されているため、市側の判断だけで目的外使用許可等を与えることはできない物件である。

したがって、使用を許可するにあたっては、市の行政財産であるか、賃借物件であるか等、実態に整合した適切な手続を採用すべきであり、現在使用を許可している土地については、早急に土地所有者である財産区の了解を受け、合意文書を作成するなど、実態に応じた対応が求められる。

#### ② 普通財産の貸付料の設定方針を文書化すべき（結果番号9）

普通財産の有償貸付けに係る貸付料は、貸付期間が長期の場合、不動産鑑定士に賃料鑑定を依頼し、短期の場合では「枚方市行政財産使用料条例」に準じて算出しているが、これらの貸付料の算定方針が条例や要綱等で文書化されていない。

普通財産の貸付料について行政財産の使用料の取扱いを準用するのであればそ

の旨を明確にする必要がある。また、行政財産使用料条例を準用しない場合も貸付料の算定方法として、賃料鑑定以外の方法の選択適用も可能であり、算定方針を策定する必要がある。

普通財産の貸付料算定の基本方針を策定のう え文書化し、根拠を明確化すべきである。

#### (4) 意見

① 行政財産の目的外使用許可物件の明細、普通財産の貸付物件の明細それぞれについて様式、登録内容について統一を図るべき（意見番号3）

各所管課で作成される行政財産の目的外使用許可物件の明細は、市としての統一された様式がなく、記載項目の統一が図られていない。そのため、使用料の情報が含まれていないもの（公園みどり課）もあった。

様式、記載項目を統一することで、例えば市全体の観点から目的外使用許可でどの程度の収入が発生しているか、許可対象物件の用途はどのようになっているかなどの情報が把握可能となり、公有財産の有効活用への追加的情報を得ることも期待できる。

行政財産の目的外使用許可物件の明細における様式、記載項目の検討を行い、内訳明細については統一を進めるべきである。

なお、普通財産の貸付物件の明細においても同様の状況であるため、あわせての検討が望まれる。

#### 4. 財産取扱主任の業務について

##### (1) 概要

###### ① 財産取扱主任とは

P.8 第3. 2 (1) 公有財産の管理 に記載のとおり、市では、各部等の長が行う公有財産管理の事務を補助するため、各課等に財産取扱主任を置くものとしている（枚方市公有財産等の管理に関する規則第54条の2第1項）。財産取扱主任は、各部等の長が指定するものとなっており、各部等の長はあわせて、管財主管部長にその職氏名を通知しなければならない（同規則第54条の2第2項）。

このように、財産取扱主任とは、各課等に配置される現場に最も近い公有財産の管理者であり、その役割は多岐にわたる。

###### ② 財産取扱主任の任務

財産取扱主任の任務は、所管に係る公有財産についてその現況を把握し、特に次に掲げる事項に注意しなければならない（同規則第54条の3第1項）、とされている。

- (1) 土地は、不法に占拠され、又は境界が不明になつていないかどうか。
- (2) 建物は、不法に占拠され、又は滅失し、若しくは損傷していないかどうか。
- (3) 電気・ガス・給排水・防災等の設備は完全であるかどうか。
- (4) 財産台帳及び付属図面が現状と一致しているかどうか。
- (5) 使用許可に係る行政財産の使用状況は適正であるかどうか。

その上で、財産取扱主任は、前号各号に掲げる事項について異状があったときは、直ちにその旨を部長等に報告し、その指示に従い措置しなければならない（同54条の3第2項）、とされている。

このように、財産取扱主任は、財産の現況把握及び異動に関する調整手続きに関与し、所管課台帳の管理を実質的に任せられるなど、財産管理のキーパーソンである。

##### (2) 実施した監査手続

- 各所管課の財産取扱主任に財産の管理方法についてヒアリングを行うとともに、所管課台帳等を閲覧した。

##### (3) 意見

###### ① 財産取扱主任に対するバックアップ体制を構築することが望ましい（意見番号4）

財産取扱主任は、公有財産全般の管理が求められることから、専門的な知識が必要となる。しかし、現状においては、研修などの十分な知識の習得機会は用意されておらず、資産活用課などからの体系だったサポートもない。財産取扱主任として

の職務遂行は、それぞれ個人の取り組み姿勢に委ねられる部分が大きく、またヒアリング対象課の財産取扱主任の中には、部長等から指定されていることを知らないまま初年度が終わったという職員もいた。

このように、財産取扱主任の任務は重要であるにもかかわらず、適切なバックアップ体制が構築されていないため、今後は、研修等による知識の提供や、資産活用課などからの体系だったサポートの構築などを検討されたい。

② 財産取扱主任業務マニュアル等を作成することが望ましい（意見番号5）

財産取扱主任が実施すべきことは規則に記載されているが、記載された内容は抽象的であることから、実施しなければならない業務について具体的なマニュアル等を作成すべきである。また可能であれば、各所管課によって取扱う財産の種類、量が異なることから、各所管課でカスタマイズし、財産取扱主任が変更となる時には適時に引継ぎを実施していくことが望まれる。

## 5. 公有財産の現状の把握

### (1) 概要

P.29 4. 財産取扱主任の業務について(1)概要 で記載したとおり、財産取扱主任は、その所管に係る公有財産についてその現状を把握しなければならないとされている。特に、土地及び建物について不法に占拠されていないかどうか注意しなければならない。

そのため財産取扱主任は、定期的に土地及び建物の現状を目視し、異状がないか確認する必要がある。あるいは、所管課の職員等が視察し、異状を発見した場合には財産取扱主任に報告する仕組みを構築する必要がある。

市の説明によると、それぞれの財産種類ごとの基本的な現状把握の状況は次のとおりである。

清掃工場のように市が直接業務に使用している公用財産については、施設の日常点検のための見回りを行う際に異状がないか確認している。公共用財産のうち、公園や学校等のように住民に広く利用されているものについては、施設管理業務を担当する者が施設の見回りを行う際に異状がないか確認している。道路は損傷箇所等の把握のため、年に二回程度巡回パトロールを実施しており、このときに異状がないか確認している。普通財産のうち、集会施設の用途として自治会等に貸し付けている土地は、物件の保全義務が借主である自治会にあるため、実地調査を行う場合もあるが、市として網羅的な現状確認は行っていない。

また、道路予定地を含む未利用地については、第三者に不法に占拠されないように周辺をフェンス等で囲い、無断で立ち入れないようにし、年に二回程度の草刈りの際に現状を把握している。

上記の取り組みをしているが、道路管理課では、長期的な課題として継続的に取り組んでいる道路の不法占拠対応は、現在3箇所とのことであった。

### (2) 実施した監査手続の概要

- 各所管課の所管課台帳等を閲覧するとともに、財産取扱主任に個別財産の具体的な現状把握の方法についてヒアリングを行った。
- 現在不法占拠されている道路の概要についてヒアリングを行うとともに、解消のために十分な対応策が講じられているのか、また今後このような事例が生じないために適切な対応がなされているのかを中心にヒアリングを行った。

### (3) 監査の結果

- ① 不法占拠されている道路については、継続した指導を行うとともに、法的措置も視野に入れ、交渉スケジュールを設定の上、解消に向けた取り組みをすべき(結果番号10)

現在、不法占拠されている道路については、それぞれ複雑な背景があり、解消が容易ではないとのことである。解消に向けた指導が進んでいるもの（P.80 【2】 3.（19）出口南中振2号線）もある一方で、一部解消しているものの指導開始から5年経過しているもの（P.78 【2】 3.（18）楠葉第1号線）や、解消の目処が立っていないもの（P.81 【2】 3.（20）市管理道路）もある。

解消の目処が立っていないものについては、市は昭和54年には不法占拠の実態を認識し、以降、現在まで継続した指導を行っており、近年は法的措置についても検討している。

指導開始から5年経過しているもの、解消の目処が立たないものについては、法的措置を行う上で検討が必要な事項の整理を具体的に行い、法的措置のメリット・デメリットを見極めた上で、不法占拠を解消するための計画を立案し、解決に向けた具体的な行動を行うべきである。

なお、法的措置を行う上で検討が必要な事項の整理を具体的に行うにあたり、所管課のみでの対応が困難であれば、法的な側面から所管課を支援する体制を整備する必要がある。

## ② 公有財産の現状把握を確実に行うべき（結果番号11）

公有財産の現状把握は確実に行う必要があるが、十分にはなされていないと思われる事例があった。現状把握のための効果的な現地訪問のタイミング、頻度等は財産取扱主任業務マニュアルに織り込むべきである（P.30 4.（3）②財産取扱主任業務マニュアル等を作成することが望ましい 参照）。なお、下記母子センター（緊急母子住宅用地）や集会施設の用途として自治会等に貸し付けている土地についても保全義務は借受人にあるとしても、当該義務の履行状況の把握等の観点から同様の対応を図るべきである。

### 現状把握が十分にはなされていないと思われる事例

P.52～ 【2】 個別的事項（現地調査案件） 3. 個別事例の検証結果より

No	用地名	現状
(2)	長尾谷町3丁目ごみ集積場	ごみ集積場は、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づいて宅地等開発者から寄附を受けたものであるが、利用されていない。
(5)	香里ヶ丘1丁目ごみ集積場	
(9)	母子センター（緊急母子住宅用地）	貸与地に建設された施設の利用状況を把握していなかった。
(14)	船橋小学校	土地の一部が所管課の認識がないままごみ集積場用地となっている。

#### (4) 意見

① 道路の不法占拠の有無の確認のためにも地籍調査に着手すべきである（意見番号6）

道路の法面に盛り土がなされ、民有地に取り込まれている事例（P.78 【2】3.（18）楠葉第1号線、P.80 【2】3.（19）出口南中振2号線）があった。民有地に面する道路は潜在的に同様の可能性がある。実測を行い関係者立会いのもと境界確定を行えば、同様の事例があるか否かは明確になる。しかし、市によると、市主導の測量及び境界確定は、多額の費用がかかる上、関係者の協力も得にくく時間がかかる傾向があり、費用対効果を考慮しても、現実的ではないとのことである。

道路所有者としての市と民有地保有者との間での境界確定が困難であるのであれば、地籍調査<sup>(注5)</sup>を進め、地区の地籍を調査する一環として、道路と民有地あるいは、里道と民有地の境界について、公図及び市の保有する記録その他を元に調査し、可能なものから確定させていくべきである。地籍調査の過程で不法占拠されていることが判明することも考えられるため、道路の不法占拠の有無を確認するためにも地籍調査に着手すべきである。

---

<sup>(注5)</sup> 地籍調査：6. 実測未了地（境界確定未了地）について （1）概要 参照

## 6. 実測未了地（境界確定未了地）について

### (1) 概要

土地に関する情報は登記所（不動産登記法第6条第1項）において管理されており、すべての土地は基本的に登記が行われている。登記記録（登記簿）には一筆（一区画）の土地ごとに所在、地番、土地の現状（地目）、土地の面積、所有者等の情報が記載されている。しかし、これらの記録は、明治初期の地租改正事業の調査記録を基礎としたものが多く、面積等が正確でないと言われている。同様に、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面も地租改正事業に作られたものであることが多く、これらに記載されている土地の位置や形状は不正確な部分もあると言われ、土地の境界も必ずしも明らかになっていないとは限らない。

不動産登記法では正確な測量及び調査の成果に基づいて作成した地図（以下、14条1項地図という。）を備え付けることとされている。しかし、14条1項地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができるとされており、この地図に準ずる図面として多く用いられているものが、前述の地租改正事業の際の図面である。

土地の境界が明瞭になっていない場合はもちろんのこと、明瞭になっていても正確な測量及び調査の成果に基づいて地図が作成され、登記所に備え付けられていないと、境界標識等を滅失した場合に境界に関するトラブルが生じることになる。土地に関するトラブルを防ぐために、地籍（地番、地目、境界、面積、所有者）を明らかにする必要があるため、昭和26年に制定された国土調査法に基づき市町村等が地籍調査を行うことになる。地籍調査により測量し作成された正確な地図（地籍図）は登記所に送付され、14条1項地図として備え付けられる。

地籍調査は事業費の75%が国及び府から補助される。また、市負担の25%のうち8割は国の交付金算定の対象となるが、事業の完成までには、多大な経費・労力を必要とし、地権者間で境界の合意形成がスムーズになされないと利害調整が困難であるなど課題が多く、大阪府域では進捗率は平成23年度末で8%となっている。

また、法務局においても、公図と現状が著しく相違するいわゆる地図混乱地域に対して、現地復元性を有する<sup>(注6)</sup>14条1項地図の作成作業を実施している。

### (2) 実施した監査手続の概要

○ 市が保有する公有財産の境界確定作業がどの程度進められているか、また、今

---

<sup>(注6)</sup> 正確な測量及び調査の成果に基づいて作成した地図は、土地境界の位置が座標値と結び付けられているため、境界標識等を失った場合でも、境界を正確に復元することが出来る

後の市による境界確定申請計画の有無についてもヒアリングを行った。

### (3) 意見

#### ① 優先度合いを定め、高順位の土地については積極的に境界確定を推進すべき（意見番号7）

保有する公有財産のうち境界確定がどの程度進んでいるかの把握は行われていなかった。市主導の測量及び境界確定は、多額の費用がかかる上、関係者の協力も得にくく時間がかかる傾向があり、費用対効果を考慮しても、現実的ではないとのことである。そのため、市では、売買、相続等を契機に、隣接する民有地から境界確定申請がなされることを待ち、そのタイミングで境界確定を進めていくという立場を取っている。

市は数多くの公有財産を保有しており、すべての公有財産について一斉に境界確定を進めて行くことは必ずしも現実的ではないと考えられる。しかし、境界確定は、時間が経過するほど、地域で認められてきた目印や過去の記録がなくなったり、境界に関する経緯を知る人や記憶が失われたりして、困難になると考えられるため、待ちの姿勢を基本とする市の姿勢は好ましくない。

少なくとも例えば未利用地については、境界確定を行っておく必要があると思われる。なぜならば、未利用地については、活用あるいは売却の可能性を検討しており、売却が決定した際に機動的に手続が進められるように、あらかじめ境界確定を行っておくことが有効であるためである。また未利用地以外にも、立地状況、取得経緯等の個別事情を考慮すれば境界確定を優先すべき土地は存在すると思われる。

したがって、個別土地の状況から優先度合いを定め、高順位のものから順次、積極的に境界確定を推進すべきである。

#### ② 地籍調査への着手に向けた検討を行うべき（意見番号8）

地籍調査は国土調査法が制定された昭和26年度から実施されているが、平成23年度末の全国での進捗率が50%と調査の進捗率はかんばしくない。特に都市部を抱える大阪府域での地籍調査の進捗率は8%程度であり、調査に着手していない市町村も複数存在する。しかし、大阪府が平成18年3月に公表した大阪府土地調査促進戦略においては、平成27年度までに府内市町村での着手率100%、進捗率10%を目標として掲げている。

地籍調査には、多大な経費・労力を必要とすると言われており、実際に府内で取り組んだ市でも境界確定等が進まずに調査が長期化しているとのことである。しかし、地籍調査が完了していれば、土地にかかわるトラブルが防止され安心した取引ができること、公共事業の用地買収等にかかる経費・労力・時間が大幅に削減できること、災害時に個々の土地の位置が容易に確認でき復旧事業が円滑に進められる

こと、固定資産等の課税の適正化につながることで、里道を含めた道路等の財産管理に役立つこと等の効果が期待できる。

枚方市は地籍調査に着手していないが、着手に向けた検討を行うべきである。

## 7. 土地開発公社の長期保有土地について

### (1) 長期保有土地の概要

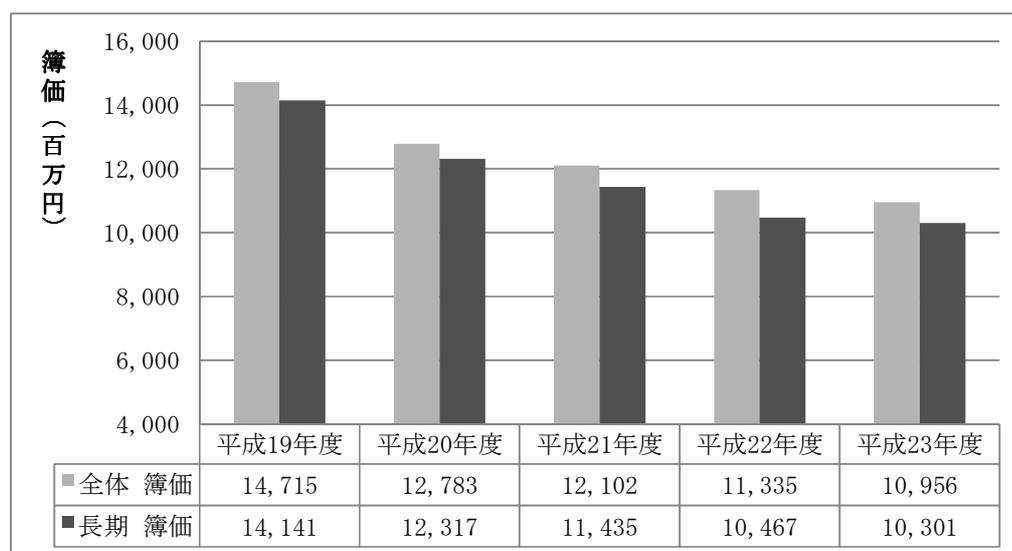
#### ① 長期保有土地に潜在するリスク

公社は市の依頼により土地を先行取得する場合は、取得代金を市中金融機関等からの借入により調達する。そして、市が当該土地を買い戻す際は、買戻しまでの期間に発生した借入金の金利相当分を上乗せした額を支払うことになる。そのため、公社では市中金融機関等に支払った利息は費用ではなく、土地の取得価格に含めて認識していくことになる（枚方市土地開発公社業務執行規程第11条）。

先行取得時から市の買戻しがなされるまで、土地の取得価格への利息加算が続くため、買戻しまでの期間が長いほど、利息が多く積みあがっていくことになり、市の財政負担は大きくなる。

#### ② 枚方市土地開発公社の長期保有土地の状況

公社保有土地の帳簿価格（簿価）及び、このうち長期（各年度末を基準に5年以上）保有土地の帳簿価格（簿価）の状況は次のとおりである。



公社保有土地全体の簿価に対する長期保有土地の簿価の割合は9割を超えている。① 長期保有土地に潜在するリスクでも記載のとおり、長期保有になるほど公社借入金の利息が積みあがるため、公社経営の健全化の観点から詳細な分析が必要である。このため、長期保有土地について個々の取得時期からの経過年数によりグルーピングを行い、用地費と利息額の残高を次の表のとおりに分類した。なお、公社保有土地の簿価は、用地費、補償費、直接経費及び管理費、利息により構成されるが、このうち、直接経費及び管理費については、公社保有土地の簿価に占める割合に重要性が乏しいため、分類の対象外とした。

(単位：㎡、百万円)

区分		5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上 20年未満	20年以上	合計
教育 施設用地	用地費及び補償費	—	—	2,192	—	2,192
	利息	—	—	750	—	750
	小計	—	—	2,941	—	2,941
	面積	—	—	16,718.80	—	16,718.80
道路 施設用地	用地費及び補償費	486	1,098	1,122	44	2,749
	利息	65	211	407	160	843
	小計	551	1,309	1,529	203	3,592
	面積	5,038.30	5,203.06	3,399.97	983.72	14,625.05
公園 施設用地	用地費及び補償費	—	—	277	1,144	1,420
	利息	—	—	77	726	803
	小計	—	—	353	1,870	2,223
	面積	—	—	1,906.93	6,098.53	8,005.46
下水道 施設用地	用地費及び補償費	—	—	155	—	155
	利息	—	—	44	—	44
	小計	—	—	199	—	199
	面積	—	—	2,318.70	—	2,318.70
その他 施設用地	用地費及び補償費	—	—	990	—	990
	利息	—	—	224	—	224
	小計	—	—	1,214	—	1,214
	面積	—	—	1,343.05	—	1,343.05
計	用地費及び補償費	486	1,098	4,735	1,187	7,506
	利息	65	211	1,501	886	2,663
	合計	551	1,309	6,237	2,073	10,170
	面積	5,038.30	5,203.06	25,687.45	7,082.25	43,011.06

(出典：筆別 保有 一覧より監査人が集計)

保有期間が長期化するほど、利息の割合が大きくなっていることが具体的な数値となって現われている。中には土地の取得金額を大幅に超える利息負担となっているものも存在する。5年以上の長期保有の中でも15年以上の保有期間に該当するものが約8割を占めており、公社全体としては保有地の縮減の状況が見受けられているが、一部の長期保有土地についてはその縮減が進んでいないことは明白である。

## (2) 実施した監査手続の概要

- 土地開発公社保有土地の明細から長期保有（取得から概ね5年以上）の土地を抽出し、先行取得の理由、長期保有となっている理由、今後の市による買戻しの見込み及びその時期について所管課にヒアリングを行うとともに、必要に応じて取得時の土地譲渡契約書の写しの閲覧、現地調査を行った。

### (3) 監査の結果

① 未利用地及び低利用地の有効活用に関してより一層の検討を行うべき（結果番号 12）

事例 1<<総合スポーツセンター多目的運動広場用地>>

(概要)

昭和 58 年に開設した市立総合スポーツセンター（以下、スポーツセンターという。）に付随する多目的運動広場の整備用地（以下、運動広場用地という。）として公社が、平成 5 年に 1,990 百万円（付随費用含む、以下同じ）で買収した。その後、東部スポーツ公園にグラウンドの整備を行ったこと、また他の用地でもグラウンドを確保できる可能性がでてきたこと、スポーツセンターの駐車場とする必要があることなどから、平成 5 年の公社買収地に多目的運動広場を整備する計画は進んでいない。平成 23 年度末では利息が加算され、帳簿価額は 2,704 百万円となっている。

(結果)

運動広場用地は、スポーツセンターの臨時駐車場用地として一時的に活用される場合もあるが、利用方法が決まっていないため市が公社から買戻しを行っていない。また、スポーツセンター混雑時に臨時駐車場として利用される際でも用地のすべてが駐車場として利用されているわけではなく、部分的には遊休地ないし低利用地が存在していると考えられる。

しかし、P.10 第 3 2.(6)市の市有財産等（未利用地）の有効活用への取り組みで紹介した市有財産等活用検討チーム、市有財産等有効活用検討委員会でもこの点にまで踏み込んでおらず、スポーツセンターの臨時駐車場用地として活用という主旨のコメントにとどまっている。

現在、運動広場用地は、中学校給食共同調理場として利用することが検討されているが、土地の取得価額に加算される公社借入金の金利負担も極めて大きいため、早急に市は活用方法を決定し、公社からの買戻しを行うべきである。

当該土地の価格情報等	
公社帳簿価額（平成 23 年度末）	2,704,364 千円
（うち支払い利息）	(713,937 千円)
1 m <sup>2</sup> 当たり帳簿価格	184 千円
（うち支払い利息）	(48 千円)
公社保有土地	14,618.41 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> 当たり路線価（平成 24 年度）	86 千円

(注) 当該土地の路線価が公表されていないため、隣接地で公表されている路線価を記載している。

事例 2 << 仮称北山社会教育施設用地（以下、教育施設用地という。） >>

（概要）

北山地区の開発時に公共用地として平成 7 年に 201 百万円で公社が買収した。公民館又は図書館の開設を予定していたが、公民館については財政上の問題で計画を凍結した。図書館についても移動図書館の配置により新たな図書館を建設する必要性が乏しくなっている。しかし、開発事業者と交わした土地譲渡契約書では社会教育施設（公民館・図書館）用地として使用すること及び当該用途以外の使用の場合、開発事業者の承諾が必要であることが明記されているため、遊休地として市の意向のみで売却することはできない。現在は、年 2 回の草刈りを行う未利用地である。平成 23 年度末では利息が加算され、帳簿価額は 238 百万円まで増加している。

（結果）

教育施設用地は当初の活用目的の変更を余儀なくされている。しかし、教育施設用地周囲の大部分が自動車等の乗入れができない歩道に囲まれており、貸付けを行うにも需要がないこと（これまでに実際に貸し付けられたこともない）及び売却処分を行うとしても開発事業者との交渉が必要となる事情もあり、有効活用に向けた検討も停滞している（実際、市有財産等活用検討チーム、市有財産等有効活用検討委員会では費用対効果を検証の上、貸付けないし活用を引き続き検討するとの主旨が記載されるにとどまっている）。

容易に有効活用方法の決定が難しい事情はあるものの、完全な未利用地について公社借入金の金利負担と管理費のみが毎年積み上がっていく状況は放置できない。また、外部への売却等、当初開発事業者と締結した目的以外の活用も視野に入れる必要があるものの、社会教育施設以外での活用等を想定した場合の影響について開発事業者との議論も行われていない。加えて市有財産等有効活用検討委員会でも費用対効果を検証とコメントされているが、実際には具体的な数値等を用いた検証は行われていなかった。

早急に開発事業者と交渉を行い、市全体の観点から外部への売却、又は有効活用の方法について一層の検討を行うべきである。

当該土地の価格情報等	
公社帳簿価額（平成 23 年度末）	238,618 千円
（うち支払い利息）	(36,981 千円)
1 m <sup>2</sup> 当たり帳簿価格	113 千円
（うち支払い利息）	(17 千円)
公社保有土地	2,100.39 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> 当たり路線価（平成 24 年度）	92 千円

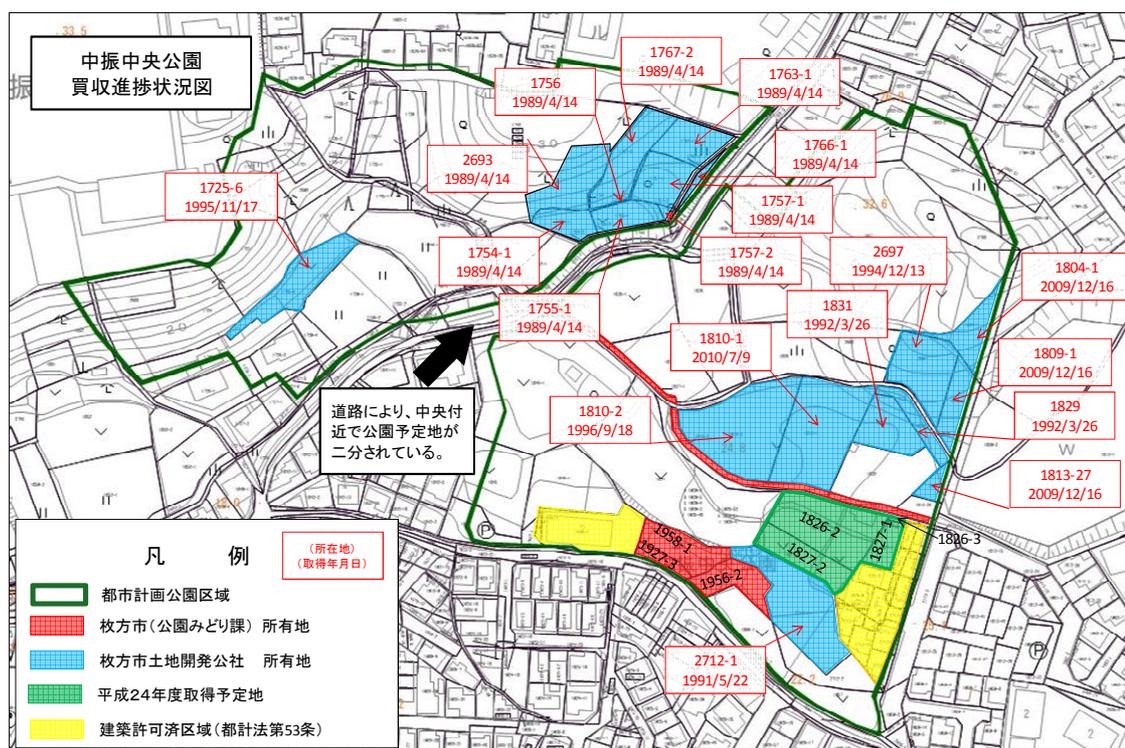
② 公園計画の見直しも視野に含めるべき（結果番号 13）

<<中振中央公園用地>>

当時の公園整備の重点施策に位置づけられ、平成元年から公社による先行取得が開始された。以後、段階的に用地取得が進められるも平成 11 年に市の財政状況が厳しく、整備は凍結された。平成 23 年度末時点で買収費用は総額 1,017 百万円であり、これに利息が加算され、帳簿価額は 1,487 百万円まで増加している。

現在は買収用地を部分的に整備し、市が買い戻した上で暫定開放し、他にも一部、花卉栽培地として利用している。

公園の計画区域と用地買収状況は次のとおりである。



公社が保有する当該用地は、市有財産等有効活用検討委員会でも隣接地との一体的な活用を検討中と報告され、一時的な土地利用も見られる。しかし、平成元年からの計画であるが、取得済みの用地は計画の約 2 割にすぎない。平成 23 年度末での土地の帳簿価額から単純に推算しても計画用地すべての取得が完了するまでに膨大な資金が必要となることは容易に想像できる。

計画区域内にはほとんど買収が進んでいない区域が存在することも踏まえると、上記用地の有効活用の検討においては、例えば、用地買収が進んでいる区域を中心に計画区域を縮小する等、計画の見直しを視野に含めるべきである。そのうえで市は早期に用地の買戻しを行うべきである。

当該土地の価格情報等	
公社帳簿価額（平成 23 年度末）	1,487,212 千円
（うち支払い利息）	(469,778 千円)
1 m <sup>2</sup> 当たり帳簿価格	211 千円
（うち支払い利息）	(66 千円)
公園（暫定開放）（市保有土地）	694.00 m <sup>2</sup>
公社保有土地	7,034.79 m <sup>2</sup>
公園計画総面積	約 40,000 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> 当たり路線価（平成 24 年度）	一千円

(注) 当該土地は複数の部分的な取得で構成されるため、路線価は省略した。

#### (4) 意見

① 長期保有の道路予定地は、議会報告どおりのスケジュールで事業着手に取り組むべき（意見番号 9）

(概要)

公社が保有する道路予定地には、長期にわたり保有しているものがある。平成 24 年 12 月時点で、20 年以上保有しているもの（平成 4 年 12 月以前に取得したもの）は次のとおりである。

平成4年12月以前に取得した道路予定地 (金額単位:千円)

契約日	事業用地名	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	用地費	利息額合計	総合計
昭和48年12月	中振交野線用地	南中振	984	43,698	160,690	204,389
平成4年4月	長尾春日線用地	長尾谷町	766	186,077	88,257	274,334

長期保有道路予定地について、事業着手の見込み等について市にヒアリングを行ったところ、次の回答を得た。

平成 24 年 11 月市議会において、平成 25 年度から平成 34 年度までの当面 10 年間に事業着手に取り組むものとして具体的に 6 路線 8 区間を報告している。昭和 48 年 12 月取得の中振交野線用地及び平成 4 年 4 月取得の長尾春日線用地も当該期間に事業着手に取り組む区間の一部である。また、都市計画道路については、これまでも定期的に計画の見直しをしており、過去に計画を廃止した道路もある。さらに、交通需要予測の下方修正等を受け、平成 25 年度を目処に必要な性の再検証、実現性の検証等を行う予定である。

(意見)

長期保有となっている道路予定地で、平成 34 年度までに事業着手に取り組むとされている道路区間については、着実に事業着手に取り組むべきである。

また、都市計画道路の見直しの結果、廃止する道路計画が確定した場合には、不要となった道路予定地は速やかに売却等の処分を行う必要がある。

② 当初取得目的が頓挫した長期保有土地に対して累積する金利、含み損等を十分に認識し、今後の利息支払いを続けていくことを回避するためにも市が早期に買戻し（あるいは、売却）を行うべきである（意見番号 10）

（概要）

総務省の通知文「土地開発公社の抜本的改革について」（平成 21 年 8 月 26 日）において、土地開発公社の健全な経営を阻害することがないように、地方公共団体が土地開発公社に土地取得を依頼する場合は、土地利用計画、地価の動向等を十分に検討し、明確な買取の見通しをもって行うべき旨が記載されている。

市では平成 18 年頃より大阪府の指導を受け、公社に土地の先行取得を依頼する際には、買戻しの時期を明記するようになった。しかし多くは 5 年以内に市が買戻す計画を提示し、5 年以内に市による買戻しができなくても更新（5 年）しているため、買戻し期間の設定はなされているとは言えない。また、長期保有土地の中には当初の土地の取得計画が頓挫し、市として公社の保有する土地を持て余していると思われるものも見受けられ、公社には明確な買取見通しのなくなった長期保有土地があると言わざるを得ない。

公社が保有する先行取得用地の帳簿価格（簿価）には利息が加算されるが、これは、市が当該土地を買戻した際の土地価格に含め、計画された特定の事業の費用とし認識するためである。長期保有土地の存在は、P. 37（1）長期保有土地の概要に記載のとおり、市の財政に深刻な影響をもたらすものである。

平成 17 年の土地開発公社の経理基準要綱が改正された際に、「特定土地」という新しい概念が織り込まれた。特定土地とは、公社の長期保有土地のうち、地方公共団体等の依頼により購入したものの、地方公共団体により買戻される見込みがなくなった土地であり、これらは時価評価をしなければならない<sup>(注7)</sup>とされた。

ここで、公社の長期保有土地が特定土地に該当するかが問題となるが、当初計画どおりに市が買戻していない長期保有土地について、市は「買戻さない」と決定しているわけではなく、特定土地と認識することは制度上困難であるとの説明であった。また、買戻しを行えば、追加の金利負担がなくなるが、検討に時間を要したとしても、利用方法を見出し、土地利用事業に対する国庫補助等を利用して買戻した方が市の負担が少なくなるため、買戻しは行わないとの説明であった。

---

<sup>(注7)</sup> 正確には、時価が取得原価よりもおおむね 50%以上下落している時には、近い将来に明らかに回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価で評価しなければならないと定められている。

(問題点)

当初の土地取得計画が頓挫し、特定の事業及び買戻し時期が不明な中で、簿価への利息の加算を際限なく続けると公社財政の実態が見えにくくなり、さらには市の将来負担額を先送りしていることに他ならない。国庫補助等の利用で市の負担が少なくなっても、国庫補助等も税金を原資とするものであり、国民の負担である。また、公社長期保有土地について、当初利用以外の利用方法が見つかり買戻しがなされたとしても、当該事業が先行取得を依頼したものでなければ、本来はその時の土地の時価以上の価格を当該事業の費用として計上すべきものではない。簿価と時価の差額は当初の事業での損失であるとも考えることもできる。

当初計画どおりに市が買戻していない公社の長期保有土地は、財政の健全性を見地から考えると、「特定土地」に該当するとも考えられる。公社の先行取得用地のうち、当初計画どおりに市が買戻していない長期保有土地（公有用地）を直近の路線価を参考に時価の概算額を試算し、貸借対照表の概要を監査人側で試算すると次のとおりである。

枚方市土地開発公社

(補正後) 貸借対照表 平成24年3月31日現在 (百万円)

現預金	39	未払金	57
公有用地	7,840	その他流動負債	0
工具器具備品	0	長期借入金	10,880
その他無形固定資産	0	基本財産	5
長期定期預金	5	準備金	▲ 3,058

公有用地の簿価は10,956百万円であったが7,840百万円となり、準備金が57百万円からマイナス3,058百万円となる。

なお、公有用地の補正の状況は次のとおりである。

	簿価 (百万円)		評価替 (百万円)
※1 総合スポーツセンター	2,704	⇒	1,257 (含み損 1,447)
※2 仮称北山社会教育施設 道路用地	238 4,042	⇒	193 (含み損 45)
中振中央公園用地	1,487		
※3 津田駅前公園用地	837	⇒	255 (含み損 582)
下水道施設用地	428		
※4 新消防本部	1,216	⇒	174 (含み損 1,042)
小計	10,956		(含み損 合計 3,116)
含み損	▲3,116		
	<u>7,840</u>		

※1：（3）① 事例1参照

※2：（3）① 事例2参照

※3：平成2年に教育施設用地として購入したが、計画が頓挫し平成22年度に現行の利用方法を見出した。含み損の582百万円は買い戻し時に公園の整備コスト（公園費）と認識されることになるが、教育費（損失）であるとも考えることもできる。

※4：平成8年度に歩行者地下通路用地として購入したが、計画が頓挫し平成23年度に現行の利用方法を見出した。含み損の1,042百万円は買い戻し時に新消防本部の建設コスト（消防費）と認識されることになるが、道路築造費（損失）であるとも考えることもできる。

#### （意見）

貸借対照表における準備金が57百万円からマイナス3,058百万円（債務超過）になることから、当初計画どおりに市が買い戻していない長期保有土地の影響が大きいことは明らかである。市の負担額のみに着目すれば、市の考え方に一定の合理性は認められるが、国庫補助等も市民の税金であることを考えれば好ましくなく、早期に買戻し（あるいは、売却）を行うべきである。

なお、市の財政負担が大きいようであれば、資金調達コストが安い第三セクター等改革推進債<sup>（注8）</sup>（以下、三セク債という。）の活用を検討すべきであり、利用要件あるいは償還期限により活用が困難であれば、要件緩和の協議を早急に当局に働きかけるべきである。

国等の当局におかれても三セク債の活用促進のため前向きな対応が望まれる。

---

（注8） 第三セクター等改革推進債：第三セクター等の抜本的改革を支援するために平成25年度まで時限措置として認められた起債のこと。土地開発公社に対しては、解散または不採算事業の廃止を行う場合に利用ができる。起債により調達した資金をもって、市は公社から土地を買い戻し、公社は当該代金をもって市中金融機関等へ借入を返済する。

## 8. 土地開発公社による貸付手続

### (1) 概要

公社の先行取得地は原則として、将来における市の公用又は公共用の利用を確実に担保する観点から、市以外のもに貸し付けることはできない。ただし、民間による有効利用が見込まれる場合等、一定の手続を経て貸付けが行われる（枚方市土地開発公社保有地貸付事務要領第2条～4条）ことがある。

貸付料（使用料）は、市と締結した「貸付けに関する協定書第2条」及び「公社保有財産有効活用（貸付け）に関する基本方針第5項」の定めにより、原則、不動産運営委員会の諮問を得た価格に基づき決定されている。内容についてはP.25 3. 財産の貸付けでも一部記載しているが、その詳細は次のとおりである。

#### 枚方市行政財産使用料条例

##### （使用料の納付）

第2条 行政財産の使用をしようとする者は、使用料を納付しなければならない。

##### （使用料の額）

第3条 前条の使用料の額は、別表に定めるものを除くほか、次の各号に掲げる行政財産の区分に従い、当該各号に定める算式により計算した額とする。

##### （1）土地の使用

当該土地の価額×基本率×（当該土地のうち使用させる部分の面積/当該土地の面積）

##### （2）建物の使用

（当該建物の価額×基本率+当該建物の敷地の価額×基本率）×（当該建物のうち使用させる部分の面積/当該建物の延面積）

2 前項に規定する当該土地、建物の価額は、市の公有財産台帳に登載された価額とする。ただし、この価額により難しい場合には、別に当該行政財産の管理者が市長と協議して定める価額によることができる。

3 第1項第1号の基本率は100分の3とし、同項第2号の基本率は100分の6とする。

##### （使用料算定の期間）

第5条 第3条の規定による価額は、年額とする。

2 使用期間が1年に満たないときは、第3条の規定による価額を日割によつて計算した額とし、1日未満のときは、1日とみなす。

なお、電柱や支線を設置するための土地の使用料については定型化され、上記算式ではなく、1本当たり、1m当たりの定額で設定される。

## (2) 実施した監査手続の概要

- 公社が貸し付けている土地の明細をもとに貸付料の算定根拠についてヒアリングを行い、市と締結した「貸付けに関する協定書第2条」及び「公有財産有効活用（貸付け）に関する基本方針第5項」の定めにしたがい、「枚方市行政財産使用料条例」に基づき貸付料が算出されているかを検討した。

## (3) 監査の結果

### ① 貸付料の算式における土地の価額の選定根拠を明確化すべき（結果番号14）

公社所有地の貸付料の算定資料を閲覧、検討したところ、土地の価額について固定資産税評価額が適用されているケースと1㎡当たりの路線価に貸付面積を乗じて得られる金額を土地の価額としているケースの両方が確認されたが、異なる計算を行っている理由が明確ではなかった。

貸付料は、貸付時の土地の時価をより適切に反映した価額をもとにして算定する方が適切であり、これには貸付時の不動産鑑定評価額が望ましいとも考えられる。なお、短期的に貸付けが行われる場合は、実務上の要請により不動産鑑定以外の方法で土地の価額を選定する場合も容認されるものと考えられる。

ただし、いずれの場合でも土地の価額の選定根拠は一定の方針のもと、統一を図るべきであり、統一された土地の価額を使用しない場合は、選定理由について適切に文書化を行い、事後検証を可能にすべきである。

### ② 貸付料の算定の結果、発生する端数の取扱いについてのルールを定めるべき（結果番号15）

貸付料の算定は上記条例に記載された算式が適用されているが、端数処理方法が明らかではない。具体的には、貸付期間まで考慮した最終的な貸付料の算出段階で端数処理（円単位未満切捨て）を行っている場合や年間の貸付料を算出した段階で一度端数処理を行い、その後貸付期間を考慮して再度端数処理を行っている場合も見受けられた。

貸付料自体に及ぼす影響はごく軽微であるものの、土地等の借受者などの利害関係者に対し十分な説明を果たすうえでは、端数処理方法についても統一することが望ましい。

なお、検討に当っては貸付料の算定は市の条例（施行規則を含む）に関わるものであるため、市との協議が必要と考える。

## 9. 未利用地等の検討について

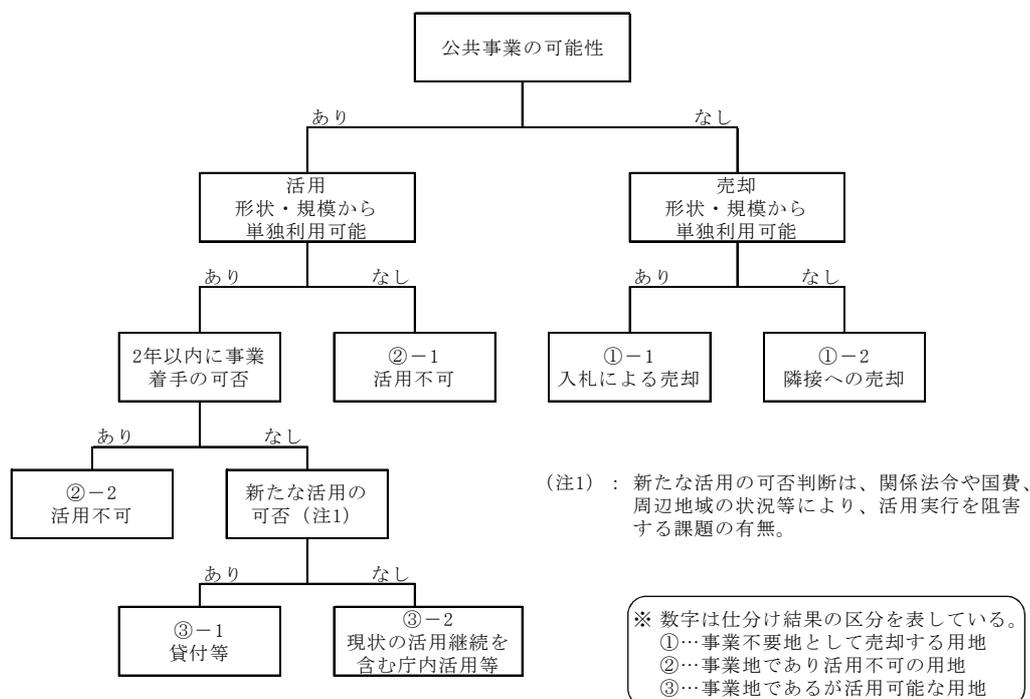
### (1) 概要

市は、平成11年11月に市有財産等有効活用検討委員会を立ち上げ、定期的に未利用地等の有効活用を検討してきており、一定の効果は認められるところである。しかし、さらなる有効活用を図る必要があるとして、平成22年において、市有財産等活用検討チームを立ち上げ、より詳細に市有財産等の検討を実施した。具体的には、水道・病院財産を除く市有財産等全体について、以下の視点を中心に現況調査を実施し、事業予定地、現在共用している市有地、市が借用している物件の3つに区分した。

- (1) 事業予定地及びその他の土地が現在どのような状況にあるか。
- (2) 事業化の年度はいつごろか。
- (3) 活用可能な土地はどれくらいあるか。
- (4) 土地の用途廃止又は今後廃止予定はあるか。

その結果、事業予定地との報告を受けた土地は約326千㎡であった。その中からすでに供用開始済み、整備済み用地であった約82千㎡の土地については除外し、残りの約244千㎡の土地(75件)について、その取得目的、土地の形状や現状の利用形態などから個別に判断するため、下記フローにしたがって仕分けし、活用方策案を平成22年12月に取りまとめた。

市有財産等活用検討チームが実施した未利用地の仕分けフロー及び当該仕分けフローに基づく結果及び市の方針等は次のとおりである。



仕分け結果	件数(件)	面積(m <sup>2</sup> )	市の方針等
①-1 ①-2	7	874.47	将来的な公共事業の可能性について検証を行い、事業計画の変更や公共事業施行後において残地となった物件であり、売却を検討。
②-1 ②-2	38	138,536.57	形状や規模などから、あるいは、2年以内の事業着手の予定があることから、活用が不可能であると判断。
③-1	13	22,046.2	行政財産の目的外使用許可を含む有償貸付けを原則として、新たに公募による民間貸付けを検討。
③-2	17	82,518.23	関係法令や国費、周辺地域の状況等により民間貸付等を阻害する課題があり、従来の活用方法や新たな庁内活用を行うことを検討。
合計	75	243,975.47	

## (2) 実施した監査手続の概要

- 仕分けフローに基づいて分けられた各土地の中から任意にサンプルを抽出し、その後の状況について資産活用課へのヒアリングを行った。また、当該検討結果について、市有財産等有効活用検討委員会が適切にフォローしているかどうか、当該委員会の報告書を閲覧する等して検討した。

## (3) 意見

### ① 所管課へのモニタリングを適切に実施すべき（意見番号 11）

平成22年12月に取りまとめられた市有財産等活用検討チームの結果報告からおおよそ2年が経過している。当時、2年以内に事業着手予定であるとして、有効活用不可と判断した土地の状況について、資産活用課は各所管課に対して、実際に事業に着手したか否かの確認をしていない。調査後に、事業着手が見送られている事案が存在する可能性があることから、各所管課の現状をモニタリングし、今後のより一層の有効活用の検討材料とすべきである。

### ② 各所管課に対して、一部未利用地や分筆すれば有効利用が可能な土地がないかどうか聴取し、さらなる有効活用を検討すべき（意見番号 12）

現在、行政財産に分類されていても、その一部分のみしか使用されていない土地が存在している事例（P.66 【2】3.（12）元菅原東幼稚園予定地、P.70 【2】3.（14）船橋小学校、P.74 【2】3.（16）招堤中学校（理科実験農園））があり、市の未利用地の検討はこのような一部未利用地にまでは及んでいない。このような一部未利用地、分筆すれば有効活用が可能な土地が存在している可能性もあることから、このような土地についても積極的に活用検討委員会等で検討していくべきである。

## 【2】 個別的事項（現地調査案件）

### 1. 個別事例について

#### （1） 個別事例の現地調査について

監査の過程において、有効活用を確認する必要があると判断した公有財産（現地の管理状況について確認する必要があると判断した公有財産土地、その他の理解のために現地調査をすべきと判断した公有財産を含む）については現地調査を実施した。なお、各土地の状況については、3. 個別事例の検討結果のそれぞれの該当箇所を参照のこと。

#### （2） 実施した監査手続の概要

- 各所管課の財産取扱主任を中心に、財産の管理方法、利用状況についてヒアリングを行うとともに、関連資料の閲覧を行った。
- 現地調査を行い、必要に応じて登記簿との照合、図面との照合を行った。

### 2. 個別事例のまとめ

個別検討した各土地は次のとおりであり、いずれも現地調査を実施した。

記載場所	現地場所等	所管課
3.（1）	長尾東町3丁目ごみ集積場	減量総務課
3.（2）	長尾谷町3丁目ごみ集積場	
3.（3）	山田池東町ごみ集積場	
3.（4）	茄子作3丁目ごみ集積場	
3.（5）	香里ヶ丘1丁目ごみ集積場	
3.（6）	菊丘町ごみ集積場	
3.（7）	楠葉丘住宅集会所	市民活動課
3.（8）	長尾公民館	
3.（9）	母子センター（緊急母子住宅用地）	子育て支援室
3.（10）	中振中央公園用地	公園みどり課 土地開発公社
3.（11）	中振交野線道路用地	学校規模調整課
3.（12）	元菅原東幼稚園予定地	
3.（13）	田口山小学校（元遊水池用地）	
3.（14）	船橋小学校	
3.（15）	招提中学校（細街路用地）	
3.（16）	招提中学校（学校農園）	
3.（17）	野外活動センター	スポーツ振興課

3. (18)	楠葉第 1 号線	道路管理課
3. (19)	出口南中振 2 号線 南中振 3 丁目	
3. (20)	市管理道路	
3. (21)	岡南町ちびっこ広場、ゲートボール場用地	財産区事務局

なお、駐車場としての有効活用が可能であると考えられる事例(11)、(12)、(13)、(14)、(16)については、以下の条件に基づいて年間の収入見込額を算定した。ただし、駐車場にするための工事費用については考慮対象外としている。

- ・ 1 台当たりの駐車面積 25 m<sup>2</sup> (一般的に普通車 1 台当たりの駐車に要する基準面積と言われる)
- ・ 月額使用料金 4,000 円 (比較的安いとは思われるが、市職員が一般的に利用するカークラブ (市職員の共済会に登録している団体) の月額使用料を利用)
- ・ 駐車場の稼働率 70%

(例) 270 m<sup>2</sup>の土地の場合

駐車可能台数…10 台 (270 m<sup>2</sup> ÷ 25 m<sup>2</sup> = 10.8 → 切捨て)

年間収入見込額…336,000 円 (10 台 × 4,000 円/月 × 12 ヶ月 × 70%)

### 3. 個別事例の検討結果

#### (1) 長尾東町3丁目ごみ集積場

所管課	減量総務課
所在地	長尾東町3丁目
財産の区分	行政財産
面積	11.61 m <sup>2</sup>
現地調査理由	ごみ集積場の中でも面積が広く、活用の有無や管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ収集の曜日表示板が備えつけられ、集積場として活用されていると思われる。また、管理状況も良好であった。</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場

所管課	減量総務課
所在地	長尾谷町3丁目
財産の区分	行政財産
面積	10.03 m <sup>2</sup>
現地調査理由	ごみ集積場の中でも面積が広く、活用の有無や管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ収集場所用看板の備えつけがなく、利用状況についてヒアリングを行ったところ、新住民による自治会創設当時は、資源ごみ（自治会での集団回収等）置場として利用されていた経過はあるものの、現在利用されていないとのことであった。</p>
監査の結果	<p>① ごみ集積場の活用状況について把握すべき（結果番号 11-1）</p> <p>現地調査の結果及びその後の所管課の確認により、上記集積場は利用されていないことが判明している。長期間にわたり放置されると不法投棄や不法占拠の温床となるリスクも考えられる。一方、個別に集積場の活用状況を把握し、市全体の観点から遊休の状況を把握することで、有効活用や将来的なごみ集積場の確保の方針等に関する有用な情報の入手も期待される。</p> <p>ごみ集積場の活用状況を適切に把握すべきである。</p>

意見	<p>① 市有財産の有効活用を図るべき（意見番号 12-1）</p> <p>当該ごみ集積場は「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づいて宅地等開発者から寄附を受けたものであり、売却処分を行う場合、寄附の趣旨から寄附者及び地元住民との調整が必要となるが、検討の余地はある。また、同様に寄附者との調整が必要となるが、寄附者から地元自治会等への直接寄附を行う手法や、地元自治会等による有効活用を目的とした貸付けの手法も可能である。</p> <p>その他のごみ集積場においても未利用地について識別を行い、今後、市有財産等有効活用検討委員会等を通じて市全体の観点から有効活用が検討されるべきである。</p>
----	---

(3) 山田池東町ごみ集積場

所管課	減量総務課
所在地	山田池東町
財産の区分	行政財産
面積	25.70 m <sup>2</sup>
現地調査理由	ごみ集積場の中でも面積が広く、活用の有無や管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ収集の曜日表示板が備えつけられ、現地調査時は回収前であったため、ごみが集積されていた。目的どおり活用されていると思われ、管理状況も良好であった。</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

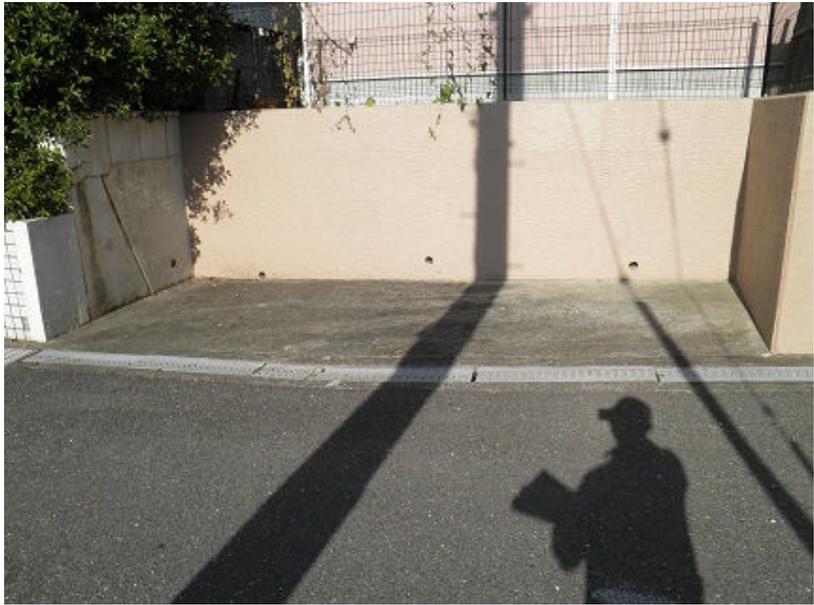
(4) 茄子作3丁目ごみ集積場

所管課	減量総務課
所在地	茄子作3丁目
財産の区分	行政財産
面積	14.32 m <sup>2</sup>
現地調査理由	ごみ集積場の中でも面積が広く、活用の有無や管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ収集の曜日表示板が備えつけられ、集積場として活用されていると思われる。近隣の住民によりプランターなどが置かれているが、当該集積場は十分な広さがあるため、ごみ収集業務の際に障害とならず、集積場の維持管理（美化）の一環として、容認しているとのことである。</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

(5) 香里ヶ丘1丁目ごみ集積場

所管課	減量総務課
所在地	香里ヶ丘1丁目
財産の区分	行政財産
面積	12.99 m <sup>2</sup>
現地調査理由	ごみ集積場の中でも面積が広く、活用の有無や管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ収集場所用看板の備えつけがなく、枚方市の環境事業部のごみ置場としての表示板も確認されなかった。利用状況についてヒアリングを行ったところ、当該ごみ集積場は、粗大ごみ置場として設置されたが、平成11年3月、粗大ごみの電話予約戸別収集開始に伴い、未利用のごみ集積場となっているとのことであった。</p>
監査の結果	<p>① ごみ集積場の活用状況について把握すべき(結果番号11-2)</p> <p>(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場と同様、未利用のごみ集積場であった。不法投棄等の温床となるリスク、有効活用等に関する有用な情報の入手の観点からごみ集積場の活用状況を適切に把握すべきである。</p>
意見	<p>① 市有財産の有効活用を図るべき(意見番号12-2)</p> <p>(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場と同様、市有財産等有効活用検討委員会等を通じて市全体の観点から有効活用を検討すべきである。</p>

(6) 菊丘町ごみ集積場（目的外使用許可物件）

所管課	減量総務課
所在地	菊丘町
財産の区分	行政財産
面積	10.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	減量総務課の中で唯一、行政財産の目的外使用許可物件であり、使用許可による有効利用の有無を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>ごみ集積場としての利用はなく、平成 24 年 7 月に行政財産の目的外使用許可を行った物件である。使用許可を申請した自治会は倉庫の設置準備を行っている状況であった。</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

(7) 楠葉丘住宅集会所

所管課	市民活動課
所在地	楠葉丘 1 丁目
財産の区分	普通財産
面積	765.37 m <sup>2</sup>
現地調査理由	市の取得時期が古く、管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>集会所用地として自治会に無償で貸し付けている。現地に赴き、現状を確認したところ、一部、利用が困難な法面部分があったが、特に管理状況に問題は確認されなかった。 (写真は、当該土地のうちの法面部分)</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

(8) 長尾公民館

所管課	市民活動課
所在地	長尾元町4丁目889
財産の区分	普通財産
面積	519.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	市の取得時期が古く、管理状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>集会所の敷地として自治会に無償で貸し付けている。長尾公民館として使用され、特に管理状況に問題は確認されなかった。</p>
監査の結果・意見	特に記載すべき事項はない。

## (9) 母子センター（緊急母子住宅用地）

所管課	子育て支援室
所在地	市内
財産の区分	行政財産
面積	199.66 m <sup>2</sup>
現地調査理由	市が枚方市母子寡婦福祉会に対して土地を無償貸付けしているが、当該貸付けに係る契約書等の所在が不明であり、土地の管理状況が適切かどうか、確認する必要性が高いと判断したため。また、財産台帳上は子育て支援室所管の行政財産となっている一方、所管課では普通財産として無償貸付けを行っているとの認識があり、資産活用課と所管課において、財産の種類認識に齟齬が生じていたため（最終的には、子育て支援室所管の行政財産であった）。
不法占拠の有無	無
現況	家庭内暴力などから母子を守るためのシェルター的な役割を果たす緊急母子住宅用地として利用されていることから、所在地は明らかにしない。また、写真の掲載も見送る。 昭和30年代から当該土地の無償貸付けが行われており、昭和53年には、枚方市母子寡婦福祉会により現在の緊急母子住宅が整備された。市は当該施設の直近の利用状況を把握していなかった。
監査の結果	① 公有財産の有効活用の前提となる利用状況等を把握すべき（結果番号11-3） 市は当該住宅の利用状況について把握していない。貸与中の財産と言えど、公有財産を有効に活用する必要があることに変わりはない。今後は、枚方市母子寡婦福祉会と適時に連絡をとり、当該住宅の利用状況を確認し公有財産が有効に利用されているか否かを把握しておく必要がある。 また、所管課においては、貸与中の財産が当初の貸与決定どおりに貸与先で活用されているかの判断を行う前提として、貸与期間、貸与目的その他の貸与条件についても正確に把握する必要がある。 ② 財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的確認すべき（結果番号3-1） 資産活用課の財産台帳上は行政財産であるにもかかわらず、所管課では当該財産を普通財産として認識していた。財産の

	<p>管理が適切にできなくなるリスクがあるため、財産台帳と所管課台帳との照合を定期的に行うべきである。</p> <p>③ 財産の種類に合致した目的外使用許可又は貸付けに係る文書を適切に作成し、保管すべき（結果番号8-1）</p> <p>②に記載のとおり、所管課では当該財産を普通財産として認識し、無償貸付けを行っているという理解でいたことから、今回の監査では、無償貸付けに関する契約書の提出を求めた。しかし、見つからないとのことで提出はなされなかった。一方、当該財産は行政財産であることが判明したため、今後は公有財産等の管理に関する規則で定められた、行政財産の目的外使用許可又は貸付けに係る文書を適切に作成して保管する必要がある。</p>
--	---

(10) 中振中央公園用地

所管課	公園みどり課、土地開発公社
所在地	南中振 1 丁目、北中振 2 丁目 (P. 41 【1】 7. (3) ②地図参照)
財産の区分	公園みどり課所管分については行政財産
面積	公園みどり課… 694.00 m <sup>2</sup> 土地開発公社… 7,034.79 m <sup>2</sup>
現地調査理由	中振中央公園の建設予定地であるものの、所管課等でのヒアリングを行ったところ、かなりの虫食い状態であることから計画の実現可能性に疑問を抱いたため。また、土地の買収が飛び地となっている部分もあるため、管理状況に著しい不備がないか現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>写真は、すでに市が公社から買戻しを受け公園として一部暫定開放されている、公園みどり課所管土地である。一方、公社保有地や買収未済地の状況についても確認したが、公社が保有している部分についてはフェンスで覆われており、不法投棄も見られず、管理上問題と思われるようなところはなかった。建設予定地の全体的な状況については【1】 7. (3) ②参照のこと。</p>
監査の結果	公園計画の見直しも視野に含めるべき (P. 41 【1】 7. (3) ②参照)

## (11) 中振交野線道路用地

所管課	学校規模調整課
所在地	香里ヶ丘 11 丁目
財産の区分	行政財産
面積	1, 255. 00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	資産活用課が毎年実施している不用地等一覧の調査表で所管課から対象地としてあがってきており、現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>道路拡幅用地であり、小学校真横の土地である。ただ、小学校用地からは下り坂となっており、学校用地よりは一段低くなっている。現在は、学校来訪者や PTA 等の一時的な自転車置場として利用されている他は特に利用されておらず、学校としても必要ない土地として認識している。なお、近隣は住宅地であり、民間の月極駐車場も存在する。</p>
意見	<p>① 道路の伸長・拡幅計画について、メリット・デメリットを洗い出し、計画の見直しも含めて総合的に再検討すべき（意見番号 9-1）</p> <p>近隣家屋の状況から判断して、当初の道路伸長・拡幅計画の実現には相当の時間とコストがかかるものと思われる。現時点では、当該計画を達成するには、今後どの程度のコストがかかるのか、予算措置の状況からいつ実行が可能となるのか、また道路を伸長・拡幅するメリットは当該コストを上回るのかなど、総合的な観点からの各種データに基づく検討には至っていない。仮に数年以内での計画達成ができないのならば、下記意見③のような短期的な有効活用を見出すことも可能で</p>

	<p>あるため、道路の伸長・拡幅計画の具体的な着工時期も含めて総合的に検討すべきである。</p> <p>② 学校規模調整課が管轄すべき土地であるか再検討すべき（意見番号 13）</p> <p>通常、道路予定地は、道路整備課が土地を所管するが、学校に隣接している土地であることを理由に学校規模調整課が所管しているとのことである。しかし、毎年、学校規模調整課から不用地として報告され続けていること、校門外の土地であり児童に利用させるとしても安全確保が困難であることから、現在の所管課の管轄でよいのか再検討すべきである。</p> <p>③ 有効活用について検討すべき（意見番号 12-3）</p> <p>意見①に記載したとおり、当該計画の実施時期にも影響を受けるが、しばらく計画が実行できないという状況であれば、例えば、近隣住民あるいは教職員の駐車場等として有効利用できないか検討すべきである。</p> <p>なお、2. に記載の条件に基づいて駐車場として利用した場合の年間収入見込額は約 1,680 千円である（<math>1,255.00 \text{ m}^2 \div 25 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ ヶ月} \times 70\%</math>）。</p>
--	---

(12) 元菅原東幼稚園予定地

所管課	学校規模調整課
所在地	藤阪東町3丁目
財産の区分	行政財産
面積	2,962.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	当該土地は、菅原東幼稚園予定地として取得されたものの、現在はその予定もなく、隣接する菅原東小学校の農園として利用されており、その利用状況について現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	<p>(写真A)</p>  <p>(写真B)</p>  <p>アスファルト舗装地 (写真A) : 一般道路ではなく、小学校用地である。なお、写真ではかなりの自動車が駐車されているが、これは、学校来訪者が一時的に止めているとのことである。</p> <p>未舗装地 (写真B) : 一部は農園や植樹地として利用されているものの、大部分が荒地となって利用されていない。</p>

意見	<p>① アスファルト舗装地について関係者以外進入禁止の看板等を設置すべき（意見番号 14）</p> <p>アスファルト舗装地については、一見、通常の道路に思えるため、特に職員の目が届かない夜間は、近隣住民等が駐車することがあるとのことである。小学校所有地であることを明示し、関係者以外進入禁止等の看板を設置するなど、不当な進入を防止すべきである。</p> <p>② 教職員駐車場に利用する等有効活用を検討すべき（意見番号 12-4）</p> <p>現在、教職員 15 名程度が自家用車での通勤を行っており、近隣の民間駐車場に駐車しているとのことである。より職場に近い場所であり、教職員のニーズも認められることから、現在の荒地として利用されていない一部未利用地を整備することにより、教職員の有料駐車場として利用できないか検討すべきである。</p> <p>なお、2. に記載の条件に基づいて駐車場として利用した場合の年間収入見込額は約 3,965 千円である（<math>2,962.00 \text{ m}^2 \div 25 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ ヶ月} \times 70\%</math>）。</p>
----	--

## (13) 田口山小学校 (元遊水池用地)

所管課	学校規模調整課
所在地	田口山 3 丁目
財産の区分	行政財産
面積	421.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	元遊水池用地であったが、下水道の普及により不要となり、未利用地となった。現在は農園として活用されているが、その活用方法について現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>当該土地は小道（細い道）とのみ接しており、利用においては建築制限等を受ける。そのため、一部法面を除いた 360 m<sup>2</sup> を特定非営利活動法人に対して農園として行政財産の目的外使用許可（平成 24 年 9 月から 3 年）を与えており、当該法人は農園 25 区画を個人へ有料でまた貸ししている。行政財産の使用料金は、使用目的が花木農園の運営であるため、条例により 50%減免されている。なお、農地部分はきれいに整備されている。</p>
意見	<p>① 近隣業者への土地の貸付けや売却が可能かどうか有効活用を検討すべき（意見番号 12-5）</p> <p>上記記載のとおり、今後約 3 年間は引き続き農園としての貸出が決定しており、車道と接道していないことから、土地の利用が限られるため、有効利用が難しいとも思える。しかし、隣接地の一部（写真の左側）は業者が駐車場として利用しており、当該隣接地は主要道路に面し、近隣には住宅街もあることから、3年後のさらなる有効活用を見据えて隣接者への貸</p>

	付けや売却を含めて検討する余地はあるものと思われる。なお、土地の立地条件を考慮外として2.に記載の条件に基づいて駐車場として利用した場合の年間収入見込額は約538千円である(421.00 m <sup>2</sup> ÷25 m <sup>2</sup> ×4,000円/月×12ヶ月×70%)。
--	--

## (14) 船橋小学校

所管課	学校規模調整課
所在地	東山1丁目
財産の区分	行政財産
面積	62.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	過去、普通財産として売却予定地であったが、売却が困難との理由で平成23年度に普通財産から行政財産に用途変更が行われている。売却困難であった理由を確認するため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>当該土地は、小学校の裏手にある法面であり、そのままの状況では利用は困難と思われる。小学校用地として行政財産となっている。現地調査時は草が生い茂っており、近隣住民のごみ集積場として大量のプラスチックごみが集積されており、当該土地が小学校で有効に利用されているかは疑問の余地がある。なお、プラスチックごみについては、現地調査時にごみ収集車により回収されたことを確認した。</p>
監査の結果	<p>① 所管する土地の現状を適切に把握すべき（結果番号 11-4）</p> <p>小学校及び所管課である学校規模調整課は、当該土地の一部がごみ集積場となっていることを認識していなかった。ごみ収集車のルートを管理する減量業務室は把握していたが、当該情報が関係者に共有されていない。また、市はごみ集積場の変更を了承する際には、住民が土地所有者（当該ケースで</p>

	は市であり、所管課である学校規模調整課) の了解を得ているか確認すべきである。
意見	<p>① 実質的な有効利用について検討すべき（意見番号 12-6）</p> <p>市有財産等有効活用検討委員会は、通学路との関係等で小学校用地に組み込み、行政財産とした。しかし、学校規模調整課及び小学校へのヒアリングによっても、当該土地すべてを特に必要としているわけではないとの回答であり、例えば、以下のような有効活用が可能かどうか再度検討を行うべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の一部を分筆することにより売却する。</li> <li>・教職員や近隣住民への有料駐車場とする。</li> </ul> <p>なお、2. に記載の条件に基づいて駐車場として利用した場合の年間収入見込額は約 67 千円である（<math>62.00 \text{ m}^2 \div 25 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ ヶ月} \times 70\%</math>）。</p>

(15) 招提中学校（細街路用地）

所管課	学校規模調整課
所在地	招提東町2丁目
財産の区分	行政財産
面積	1,575.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	行政財産の目的外使用許可として民間事業者に対して使用許可を与えている土地、さらには、子育て支援室に対して行政財産の目的外使用許可を与えている土地があり、周辺土地の有効活用について現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	<p>(写真A)</p>  <p>(写真B)</p>  <p>写真A奥の民間事業者使用部分については、きれいに整備されているが、子育て支援室に目的外使用許可を与えている部分（写真A手前）については、若干の雑草が茂っていた。な</p>

	<p>お、子育て支援室に対して使用許可を与えている部分にはテレビの不法投棄（写真B）があったため、同行いただいた学校規模調整課職員に子育て支援室に当該事実を伝えるよう伝達した。</p>
<p>監査の結果・意見</p>	<p>特に記載すべき事項はない。</p>

(16) 招提中学校（理科実験農園）

所管課	学校規模調整課
所在地	招提東町2丁目
財産の区分	行政財産
面積	436.00 m <sup>2</sup>
現地調査理由	理科実験農園として使用している土地とのことで、どの程度有効に活用されているか現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>農園として利用されているものの荒地となっている部分も認められる。現在は生徒による耕作はほとんど行われておらず、非常勤職員が手をかけているとのことである。ただ、当該非常勤職員も平成24年度で雇用期間満了になるとのことで、今後の農園としての維持管理がより一層困難になると見込まれるため、学校としても、駐車場にしてはどうかという考えもあるとのことである。</p>
意見	<p>① 有効活用について検討すべき（意見番号12-7）</p> <p>農園内中央付近に椅子が廃棄され、荒地部分があるなど有効に活用されているとはいえない。以下のような有効活用を検討すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般競争入札により売却を試みる。</li> <li>・教職員や近隣住民への有料駐車場とする。</li> <li>・個別事例（13）のように、市民農園として特定非営利活動法人に貸出しを行い、緑化活動を進める。</li> </ul> <p>なお、2. に記載の条件に基づいて駐車場として利用した場合の年間収入見込額は約571千円である（436.00 m<sup>2</sup> ÷ 25 m<sup>2</sup> × 4,000 円/月 × 12 ヶ月 × 70%）。</p>

(17) 野外活動センター

所管課	スポーツ振興課
所在地	穂谷 308 他
財産の区分	行政財産
面積	約 183,400 m <sup>2</sup> （東京ドーム約 4 個分の広さであるが、市保有土地は 13,746.68 m <sup>2</sup> であり、残りは地元財産区等から有償賃借している）
現地調査理由	平成 23 年 6 月に野外活動センターへの進入路（民有林林道 <sup>(注9)</sup> ）の法面が一部崩落したことに対し、市は平成 24 年度に道路補修に関する補正予算を計上しており、現地を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	 <p>野外活動センターは昭和 45 年に開設され、平成 4 年 10 月には約 25 億円をかけて全面リニューアルされ現在に至っている。上記写真は野外活動センター内にあるロッジである。年間約 16,000 人程度が利用しており、主な利用者は小中学生やボーイスカウト、自治会等の各種団体、家族や小グループ等である。当該野外活動センターへ自家用車等で行くには、</p>

(注9) 林道：森林の整備・保全を目的として森林内に設けられる道路であり、一般的には、全幅員 3.0 m 以上の自動車道を林道と称している。林道には、森林法に基づき、地方公共団体や森林組合等が民有林で開設する民有林林道と、国が国有林で開設する国有林林道があり、当該民有林林道の管理者は枚方市ではなく、民間の団体である。

	<p>大阪府認定の民有林林道である穂谷狭戸支線を進入路としなければならない（徒歩であれば里道を利用して行くことは可能である）。</p> <p>現状の課題は、社会環境の変化による利用者数の減少及び上記進入路の整備などがあげられる。また、今後は施設（ロッジ、ステラホールなど）の老朽化による維持管理コストの増加が顕在化してくるものと思われる。</p>																																			
意見	<p>① 利用状況の詳細な分析を行い、今後のさらなる有効利用への計画を策定すべき（意見番号 15）</p> <p>直近の野外活動センターの利用者数は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="555 763 1362 1025"> <thead> <tr> <th></th> <th>宿泊者数</th> <th>日帰り者数</th> <th>総利用者数</th> <th>団体数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成18年度</td> <td>6,781</td> <td>6,691</td> <td>13,472</td> <td>615</td> </tr> <tr> <td>平成19年度</td> <td>7,307</td> <td>9,026</td> <td>16,333</td> <td>710</td> </tr> <tr> <td>平成20年度</td> <td>7,057</td> <td>10,760</td> <td>17,817</td> <td>819</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td>6,423</td> <td>10,577</td> <td>17,000</td> <td>789</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>5,708</td> <td>10,811</td> <td>16,519</td> <td>769</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>5,447</td> <td>10,386</td> <td>15,833</td> <td>762</td> </tr> </tbody> </table> <p>（出典：市作成資料をもとに監査人が作成）</p> <p>近年では、平成 20 年度の総利用者数 17,817 人（819 団体）をピークに減少しており、平成 23 年度では総利用者数 15,833 人（762 団体）となっている。市は利用者に関する一定のデータを取っているものの、どのような団体がどの程度利用しているのかまでの詳細なデータを取っていない。また今後、野外活動センターをどのように有効利用していくのかについての計画を策定できていない。そのため、今後は、野外活動センターがどのような団体に利用されているかの需要動向や利用者のニーズ等を把握し、それらの情報をもとに PR 戦略を含め有効な利用計画及び対応策を策定すべきである。</p> <p>② 効率的かつ経済的な運営の一助となる指標（目標）を設定し、野外活動センターの運営を行うべき（意見番号 16）</p> <p>平成 23 年度の野外活動センターの総事業費は約 6 千 5 百万円となっている。これを平成 23 年度の総利用者数である 15,833 人で除すると、利用者一人当たりの事業費は 4 千円を超える（収益をあげることが一義的な目的ではないため、利用料金による収入は考慮外としている）。おおむね、この数値が低いほど、施設を効率的かつ経済的に利用していると考えられるが、これを低減させるためには、利用者数の増加とコスト管</p>		宿泊者数	日帰り者数	総利用者数	団体数	平成18年度	6,781	6,691	13,472	615	平成19年度	7,307	9,026	16,333	710	平成20年度	7,057	10,760	17,817	819	平成21年度	6,423	10,577	17,000	789	平成22年度	5,708	10,811	16,519	769	平成23年度	5,447	10,386	15,833	762
	宿泊者数	日帰り者数	総利用者数	団体数																																
平成18年度	6,781	6,691	13,472	615																																
平成19年度	7,307	9,026	16,333	710																																
平成20年度	7,057	10,760	17,817	819																																
平成21年度	6,423	10,577	17,000	789																																
平成22年度	5,708	10,811	16,519	769																																
平成23年度	5,447	10,386	15,833	762																																

	<p>理体制の確立（事業としての原価計算の実施）に取り組むしかない。今後、より効率的かつ経済的な運営を行うためにも、利用者一人当たりの事業費をいくらにするかなどの数値目標を設定し、他の類似施設と比較しながら施設の運営を行うことが望ましい。</p> <p>③ 野外活動センターのあり方（存続・縮小・廃止等）についての方針を策定すべき（意見番号 17)</p> <p>①、②に記載のとおり、短期的には、効果的かつ効率的な利用が望まれる。一方で、野外活動センターに自家用車等に行くには、民有林林道を通らなければならないという課題、また平成4年のリニューアルから約20年が経過しており、今後、施設の老朽化による維持管理コストの増加や、再投資が必要になると見込まれるという課題もある。このような状況下では、今後、市として当該施設にどの程度の投資を行うのか検討が必要となる。そのため、施設利用者数の推移を踏まえ、当該施設のあり方（存続・縮小・廃止等）についての方針を策定していくべきである。</p>
--	---

(18) 楠葉第1号線

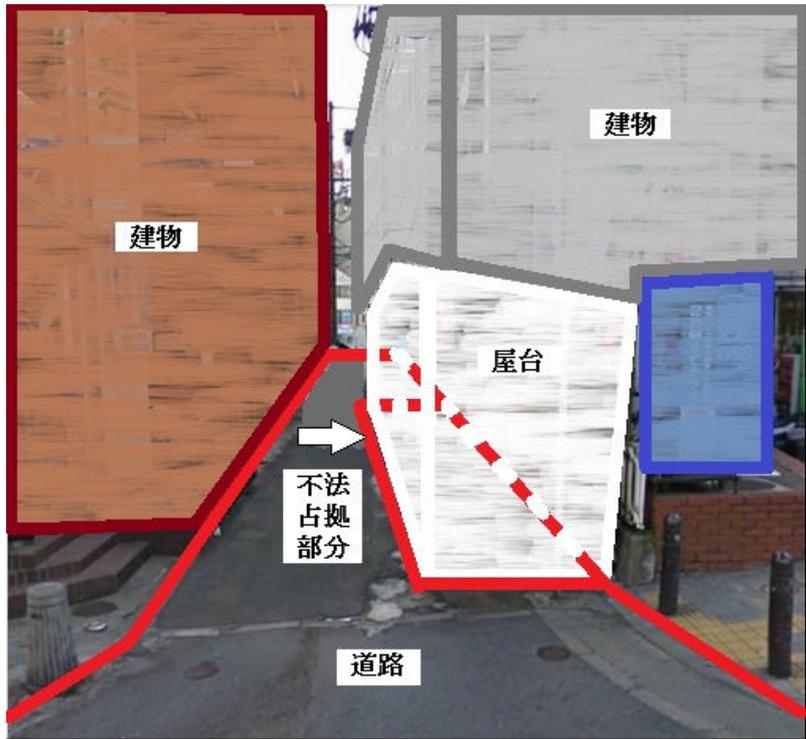
所管課	道路管理課
所在地	町楠葉2丁目
財産の区分	行政財産
面積	—m <sup>2</sup>
現地調査理由	不法占拠がなされており、状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	有
現況	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"><p>&lt;写真略&gt;</p></div> <p>宅地開発に際して、前面道路の法面を埋立て、住宅が建設されている。埋立て部分に門扉を設置したり、自家用車を駐車したり、花壇を設置したりして、不法占拠されていた。議会質問を機に調査を開始し、土地の払下げの意向調査も行ったが不調に終わり、平成19年度から撤去指導に着手した。指導により、5軒は撤去に応じているが、依然、門扉を設置したり、駐車したり、花壇を設置したりしている者がいる。</p>

監査の結果	<p>① 継続した指導を行うとともに、法的措置を視野に入れた対応により不法占拠を解消すべき（結果番号 10-1）</p> <p>撤去指導開始から 5 年が経過し、自主撤去に応じた者との公平性を保つためにも、撤去に応じていない者に対して、継続した指導を行うとともに、法的措置も視野に入れた対応を行うべきである。</p>
-------	--

(19) 出口南中振 2 号線 南中振 3 丁目

所管課	道路管理課
所在地	南中振 3 丁目
財産の区分	行政財産
面積	— m <sup>2</sup>
現地調査理由	不法占拠がなされており、状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	有
現況	<p>中古車販売の駐車場として、市道の法面部分が埋立てられ、不法占拠されていた。平成 22 年度に隣接する土地で大型施設の建設計画が立ち上がった際に、現状の道路幅員の不足が判明し、現状を認識した。その後土地所有者等と境界の明示を行い、解消の約束を取り付けている。なお、電力会社による電柱の移設については手続を進めているとのことである。</p>
監査の結果	<p>① 約束どおり不法占拠が解消されることを確認すべき（結果番号 10-2）</p> <p>現状の駐車場の一部が道路の不法占拠に当たるので、フェンス等を撤去し、約束どおり不法占拠が解消されることを確認すべきである。</p> <p>なお、現地調査後の平成 24 年 12 月 18 日に電柱の移設は完了しているとのことである。</p>

(20) 市管理道路

所管課	道路管理課
所在地	岡東町
財産の区分	行政財産
面積	— m <sup>2</sup>
現地調査理由	不法占拠がなされており、状況について確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	有
現況	 <p>市管理道路及び私有地（隣接するビル）の一部を固定式屋台 3 軒が不法占拠している。（撮影は日中であるが、夕方から 3 軒とも営業をしていた。） 昭和 44 年頃より、屋台の営業がなされていたとのことである。当該道路は平成 18 年度に建設省（現：国土交通省）から市に譲与されている。</p>
監査の結果	<p>① 引き続き解決に向けた指導を行い、改善の見込みがない場合には、法的措置を含めた検討を行っていくべき（結果番号 10-3）</p> <p>路上での屋台営業への対応については全国的にも苦慮しているところであるが、警察、保健所等の他機関とも連携して、指導を行い、改善の見込みがない場合には、法的措置を含め</p>

	た検討も行っていくべきである。所管課のみで対応が困難であれば、法的な側面から所管課を支援する体制を整備する必要がある。
--	---

## (21) 岡南町ちびっこ広場、ゲートボール場用地

所管課	財産区事務局
所在地	岡南町
財産の区分	普通財産
面積	1,335.53 m <sup>2</sup>
現地調査理由	市の財源外で取得された土地であり、現況及び管理状況を確認する必要性が高いと判断したため。
不法占拠の有無	無
現況	現在の用地はちびっこ広場とゲートボール場から構成されている。地元の自治会グループ（以下、自治会という。）から市に対し買受希望があり、財源を自治会より受け入れる形で昭和62年、前所有者である大阪府と枚方市との間で売買契約が締結されたことが取得の経緯である。当時は、自治会に法人格がなく団体名で不動産登記ができない事情もあり、実質的な所有権は自治会側にあるが、枚方市が登記上の名義になっている。
監査の結果	<p>① 市と自治会の権利義務関係を明確にし、その内容を文書化すべき（結果番号16）</p> <p>土地取得の財源は自治会側にあり、不動産登記は枚方市名義で登記され、実質的所有者と登記上の名義人が異なっている。かかる状況下では、相互の権利義務関係を明確化する必要があるが覚書、協定書等の締結は確認できなかった。</p> <p>実際、「公園部分」は、公園みどり課が管理を行い、更に「ゲートボール場部分」については、スポーツ振興課が実質的に自治会に管理を任せているとのことであるが、後者は管理責任に関する合意は存在しない。</p> <p>また、市は標記土地に電柱設置を目的として電力会社に市有財産の占用許可を行っており、占用料（一会計年度34,200円）を収受している（当該占用料は、実質的な所有権者である自治会には支払っていない）。この占用料の帰属についても双方の権利関係についての合意文書がない。</p> <p>事故等が発生した場合の責任関係を明確にするためにも、市、自治会の権利義務関係を、合意文書等で明確にすべきである。</p>

## 最後に

この報告書で指摘した内容（監査の結果 16 件（延べ 25 件）、意見 17 件（延べ 25 件））は、枚方市にとって有用なものであると信じている。

今回の監査において、公有財産という監査対象の性質上、現地調査を重視した。すなわち、公有財産の書類上の管理だけを検討するのではなく、実際に現地での管理状況及び利用状況を観察することが重要であると考え、ある意味、現場主義を貫いた。

枚方市を含む我が国が現在おかれている、少子高齢化や景気低迷といった社会情勢がすぐに変化することは考えにくい。また、今後のより一層の国の財政構造改革や地方分権の推進などにより、ますます枚方市の財政は厳しくなることも考えられる。

このような厳しい財政状況に対応するため、行財政基盤の強化を図ることが必要になるが、今回監査の対象とした公有財産に関する観点から、枚方市に是非とも検討いただきたいのは、特に以下の 2 点である。そして、これらを検討するためにも、本報告書本文にて提言している財産台帳及び所管課台帳の整理や内部統制組織の整備等が必要となってくるであろう。

第 1 に、資産の有効活用である。枚方市には、まだまだ潜在的に有効活用が可能と思われる未利用地等があるものと思われる。少しでも市の収入を増加させるために、遊休地等の売却や資産活用が重要であり、今後もより積極的に未利用地等の活用に取り組んでいてもらいたい。

第 2 に、土地開発公社の役割を見直し、将来的には解散という選択肢も含め、今後のあり方について検討していただきたい。確かに、公社の財務状況は多くの他市に比べれば、まだ危機的な状況ではないかもしれない。しかし、公社が保有している一部の土地には、縮小・廃止など事業の見直しを検討するに値すべき長期保有土地もあると思われる。例えば、中振中央公園については、実際に現地へ足を運んだが、当初の予定どおり開園することは、現状の土地の買収状況や地形、市の財政負担等を考えた場合、その実行可能性に疑義を抱かざるをえなかった。P.41 地図中央付近の道路より上の左半分の買収土地については売却し、縮小して開園するなど一つの案として検討する価値は十分にあるものと思われる。この事例は一例に過ぎないが、市においては、現在とは大きく異なる社会情勢のもとでの過去の計画にとらわれることなく、ニュー・パブリック・マネジメント（NPM：民間企業における経営手法などを公共部門に適用し、そのマネジメント能力を高め、効率化・活性化を図るという考え方）の観点からも事業の見直し、長期保有土地の買戻しなどを含め、大胆に見直していただきたい。