

平成 29 年度  
行政監査結果報告書  
「普通財産の管理状況等について」

越前市監査委員

越 監 第 449 号  
平成 30 年 4 月 13 日

越前市長            奈良 俊 幸 様  
越前市議会議長    前 田 一 博 様  
越前市教育長      中 島 和 則 様

越前市監査委員    塚 崎   正 巳

同                    田 中   希 世 子

同                    佐 々 木   富 基

#### 行政監査の結果報告について

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき、標記の監査を執行し、同条第 9 項の規定により、その結果に関する報告を決定したので次のとおり提出します。

## 目 次

第1	行政監査の意義	1
第2	監査のテーマ	1
第3	監査の目的	1
第4	公有財産制度の概要	1
1	公有財産の範囲及び分類について	1
2	公有財産の取り扱いについて	1
3	本市における公有財産の管理等について	1
第5	監査の実施期間	2
第6	監査の対象及び範囲	2
第7	監査の方法	2
第8	監査の着眼点	2
第9	監査の結果	2
1	公有財産の保有・処分等の状況	2
(1)	公有財産の保有状況	2
(2)	普通財産の保有状況	2
(3)	普通財産の処分及び活用状況	3
2	普通財産の管理状況	3
(1)	財産台帳の整備状況	3
(2)	登記の状況	4
(3)	日常の維持管理状況	4
3	普通財産の利用状況	4
(1)	貸付財産の貸付先の状況	4
(2)	貸付財産の用途	4
(3)	貸付料の状況	4
(4)	契約の締結状況	5
(5)	利用中の財産	5
(6)	未利用の財産	6
第10	監査意見	6
1	総括	6
2	監査結果に対する留意事項	6
3	おわりに	7
	資料編	8

## 第1 行政監査の意義

行政監査は、地方自治法第199条第2項に基づき、一般行政事務の執行について、その適法性及び経済性・効率性・有効性の観点から行う監査である。

## 第2 監査のテーマ

普通財産の管理状況等について

## 第3 監査の目的

公有財産の管理及び運用については、地方財政法第8条に「地方公共団体の財産は、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有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。」と定められ、また、地方自治法第238条の5には、「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売払い、譲渡し、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。」と規定されている。つまり、普通財産は、市の貴重な経営資源として適正な管理と有効な活用がなされなければならないものである。

また、現在、国は、新地方公会計制度の導入を進め、市有固定資産価値の適切な把握を各自治体に求めている。資産の管理は、複式簿記の前提であり、その現在高は貸借対照表に、期中の増減は純資産変動計算書に表示され、市の財政状況を具体的に示すものとなる。

今回、本市において保有する数多くの普通財産についてテーマとし、その管理、運営が適正かつ効率的であるか、またその運用が公平に行われているかなどの実態を調査することにより、今後の適正な事務の執行に資することを目的とする。

## 第4 公有財産の概要

### 1 公有財産の範囲及び分類について

地方公共団体が所有する財産は、地方自治法上、公有財産、物品及び債権並びに基金をいうとされている。このうち公有財産は、不動産、船舶、地上権、特許権、株式、出資などに区分され、利用目的により行政財産と普通財産に分類される。なお、地方自治法上の財産には、道路、河川用地並びに法定外公共物は含まれない。(地方自治法施行規則第16条の2)

行政財産：地方公共団体において公用又は公共用に供し、または供することと決定した財産をいう。行政財産は、原則として貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的、若しくは信託、又はこれに私権を設定することができないもの。

普通財産：行政財産以外の一切の公有財産をいう。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もの。

### 2 公有財産の取扱いについて

地方財政法第8条には、「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。」と公有財産の管理、運用の基本規則が規定され、地方自治法第149条第6号には、普通地方公共団体の長の主要な権限の一つに「財産を取得し、管理し及び処分すること。」とし、財産の総括的管理権を普通地方公共団体の長が有することについて規定している。

### 3 本市における公有財産の管理等について

本市における公有財産の取得、管理及び処分の取扱いについては、法令、条例又は他の規則に定めるもののほか、越前市財産管理規則（以下「規則」という。）に基づき、行われている。

規則第3条では、財産管理者について規定されており、同条第1項第3号には、公用又は公

共用に供される以外の公有財産（普通財産）の管理者として、財務課長が定められており、公有財産の取得、管理及び処分に関する事務を行うものとされている。また、企画部長には財産の管理状況の調査や、関係課長に対して財産の用途の変更、廃止又は所管替え等の措置の掌握など、実務的な責任が課せられている。

なお、公有財産を管理するうえでの留意事項及び必要な手続きについては、規則第6条から第28条に詳細な規定が定められている。

## 第5 監査の実行期間

平成29年11月1日から平成30年3月20日まで。

## 第6 監査の対象及び範囲

対象部課：企画部・財務課

対象範囲：市の普通財産（土地・建物）について、平成29年10月31日現在を監査対象とした。

## 第7 監査の方法

監査対象の所管課に対し提出を求めた監査資料に基づき、着眼点に従って関係書類を審査するとともに、関係職員から事情聴取等により監査を実施した。

## 第8 監査の着眼点

### 1 財産の管理状況について

- (1) 財産台帳は、整備され、取得、処分、所管替等の経過が正確に記載されているか。  
(規則第11条―第13条)
- (2) 財産は、財産台帳及び附属図面と合致しているか。(規則第11条第2項)

(3) 登記は、されているか。(規則第7条)

(4) 維持管理は、適正にされているか。(規則第10条)

### 2 貸付財産の状況について(規則第18条)

- (1) 貸付の理由、期間、条件及び貸付料等について、契約締結において、適切かつ統一的な取り扱いがされているか。
- (2) 現地の状況が貸付の内容に一致し、効率的に運用されているか。

### 3 未利用財産について(地方財政法第8条)

- (1) 未利用財産の活用や処分が適正になされているか。

## 第9 監査の結果

### 1 公有財産の保有・処分等の状況

#### (1) 公有財産の保有状況

昨年度末（平成29年3月31日現在）の公有財産の保有状況は、土地の面積は3,172,346㎡（紫式部公園（19,000㎡）約167個分）で、利用別で見ると、行政財産のうち公用財産は、18,108㎡で全面積の約0.6%、公共用財産は、1,886,455㎡で約59.5%を占めており、普通財産は1,267,783㎡で約40.0%を占めている。

また、建物の面積は368,148㎡（平成29年3月31日現在）で、公用・公共用は357,517㎡で約97.1%、普通財産は10,631㎡で約2.9%を占めている。

#### (2) 普通財産の保有状況

今回の行政監査の対象は、平成29年10月31日現在の普通財産の面積（表1）、（表2）の

とおりで、土地では1,221,988㎡、建物では8,962㎡となっている。このうち、貸付中及び利用中の財産は、土地で410,033㎡、建物で8,043㎡となっている。なお、平成29年度中（4月から10月）の面積の減少は、土地では45,795㎡、建物では2,588㎡で、土地は元芦山荘、味真野団地、旧南中山保育園跡地、建物は元芦山荘の売却である。

また、未利用の財産は、土地では811,955㎡で普通財産面積全体の約66.4%を占めているが、その内訳は売却公募中のものが6,936㎡（0.6%）、有効活用検討中が78,796㎡（6.4%）となっており、他方、山林が726,223㎡（59.4%）となっている。

さらに、有効活用検討中の地区別の内訳は、8ページの<資料1>のとおりである。建物で未利用の財産は4件で919㎡、うち3件828㎡が解体予定となっている。

なお、利用状況の分類については、契約手続きを経て貸し付けているものを「貸付中」、市が直接利用している又は公共的な用途に利用されているものを「利用中」としている。

#### 普通財産土地

(表1)

売却公募中	貸付中	利用中	検討中	山林	計
6,936㎡	355,943㎡	54,090㎡	78,796㎡	726,223㎡	1,221,988㎡

#### 普通財産建物

(表2)

売却公募中	貸付中	利用中	検討中	解体予定	計
0㎡	5,147㎡	2,896㎡	91㎡	828㎡	8,962㎡

### (3) 普通財産の処分及び活用状況

本市では「元氣な自立都市 越前」の未来の創造を着実に推進することを目的として、行財政構造改革プログラムⅣ（計画期間：平成29年度～31年度）を計画している。このプログラムの実施項目のⅠ 財政改革、財政マネジメント強化【歳入の維持・拡大と歳出の削減】として、遊休資産の処分と有効活用により具体的に取り組むこととしている。特に、遊休資産の処分については、計画的な財産の処分を実施することとしている。

なお、平成17年の合併以降に実施された普通財産の処分の状況は、次の[図1]のグラフのとおりであり、売却累計額は、10億281万円余で、処分された主な資産は、8ページの<資料2>のとおりとなっている。



## 2 普通財産の管理状況

### (1) 財産台帳の整備状況

財産台帳の整備については、公有財産の状況を把握するため、その台帳の備えつけが規則第11条第1項により義務づけられ、財産の価格及び評価換えについては、規則第12条及び第13条に規定が定められている。その財産台帳もしくはその副本は、すべての財産におい

て備えられていた。なお、公有財産台帳は、財産管理者（担当課）に正本、財務課に副本を備えることとされている（規則第 11 条第 3 項）。また、台帳価額については、総務省の資産評価及び固定資産台帳整備の手引きに従い、平均単価による評価（\*1）により記載されていた。また、普通財産の情報公開としては、決算資料の「財産に関する調書」をホームページにて公開しており、また、売却対象となる土地については、ホームページ等で紹介している。

（\*1） 固定資産概要調書-平成 26 年度-による地目別平均単価を採用する評価方法

(2) 登記の状況

公有財産の登記については、公有財産取得時の手続きとして規則第 7 条に定めがあり、土地及び建物は、すべて登記されていた。

(3) 日常の維持管理状況

普通財産の維持管理については、平素からその維持、保存に留意し、貸付財産等については使用の状況を確認するなど、規則第 10 条に適正かつ効果的な維持管理に努めなければならないと規定されている。なお、財務課が実施する日常管理の実施状況については、(表 1)における有効活用検討中の土地が対象となるが、そのうち更地として管理すべき土地については、すべて見回りやシルバー人材センターへの委託により草刈り等を実施している。

3 普通財産の利用状況

(1) 貸付財産の貸付先の状況

普通財産のうち、貸付財産は土地 65 件、建物 6 件の計 71 件となっており、貸付先別の件数及び面積の状況は、次の(表 3)に示すとおりである。貸付の相手方は、土地と建物を合わせ、地方公共団体 12 件、社会福祉法人 10 件、その他民間・個人等 24 件、町内会・地域の団体 25 件となっている。

貸付財産の貸付先の状況 (表 3)

貸付の相手方	土地		建物	
	件数	面積	件数	面積
地方公共団体	10件	92,170m <sup>2</sup>	2件	1,103m <sup>2</sup>
町内会・地域の団体	24件	12,562m <sup>2</sup>	1件	624m <sup>2</sup>
社会福祉法人	10件	20,117m <sup>2</sup>	0件	0m <sup>2</sup>
その他民間・個人等	21件	231,094m <sup>2</sup>	3件	3,420m <sup>2</sup>

(2) 貸付財産の用途

土地については、用途別では町内集会所等での利用が 21 件と最も多く、全体の 32.3%を占め、次に福祉施設 9 件、続いて教育施設 6 件（職業能力開発促進センター及び私立幼稚園含む）、事務所 3 件の順となっており、建物については、集会所 3 件、事務所 2 件、福祉施設 1 件となっている。

(3) 貸付料の状況

普通財産の貸付料については、規則第 18 条第 1 項第 3 号及び同上第 4 項の規定に係る越前市普通財産貸付要綱（以下、「貸付要綱」という）により、土地の貸付料については、当該財産の課税標準額に 100 分の 4 を乗じて得た額を、建物の貸付料については、土地貸付料に建物の取得価格に 100 分の 9 を乗じ、耐用年数で除した額を加えた額を基準として定めることとなっている。

また、国等において公用、公共用又は公益事業に利用する場合は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条に基づき、無償又は減額して貸し付けることができ、同様に社会福祉法人においては、「越前市社会福祉法人助成に関する条例」第 2 条に基づき、通常の条件よりも有利な条件で財産を貸し付けることができるものとしている。

貸付料の用途別及び有償・無償の内訳については、次の（表4）、（表5）のとおりで、土地・建物を含め、住宅用敷地や駐車場など個人又は営利目的に利用されるものについては、有償での貸し付けが行われており、集会所、福祉施設及び駐在所などの公共的な用途に利用される財産については、条例及び貸付要綱に基づき、減額もしくは無償で貸し付けが行われている。

普通財産の貸付料の状況（土地） (表4)

貸付の相手方	有償		無償	
	件数	面積	件数	面積
社会福祉法人	0件	0㎡	10件	20,117㎡
その他民間・個人等	15件	9,932㎡	6件	221,161㎡
地方公共団体	7件	29,279㎡	3件	62,891㎡
町内会・地域の団体	12件	7,180㎡	12件	5,382㎡

※その他民間・個人等で無償の面積には福井鉄道用地209,070㎡を含む。

※有償と無償が混在している場合の件数は、有償に含む。

普通財産の貸付料の状況（建物） (表5)

貸付の相手方	有償		無償	
	件数	面積	件数	面積
その他民間・個人等	2件	703㎡	1件	2,717㎡
地方公共団体	0件	0㎡	2件	1,103㎡
町内会・地域の団体	0件	0㎡	1件	624㎡

※建物の光熱水費等の実費のみ徴収している場合は、無償に含む。

#### (4) 契約の締結状況

普通財産を貸し付ける場合の契約の目的、貸付料及び貸付期間など、貸付契約書に記載すべき事項及び貸し付けに係る手続きに必要な事項については、規則第18条に規定がされている。貸付財産の契約書及び決裁手続きについては、おおむね適正に処理がなされていたが、過年度分において契約書に印紙の貼付がないものが散見された。

また、契約者双方に異議がない場合に契約期間が自動的に延長される「自動延長契約」については、町内集會場で3件、駐車場用地で3件及び個人の住宅用地への貸付が2件見受けられた。

#### (5) 利用中の財産

普通財産の中には、貸付財産でもなく、未利用財産でもない財産が38件存在し、その利用状況は、次の（表6）のとおりである。これらの財産は、現在何らかの用途に利用されており、土地は会議室や倉庫等の敷地として利用しているもの7件、道路・河川、公園・施設駐車場など公共的な利用に供しているもの23件などとなっていた。

建物は、会議スペースとして利用しているもの1件（春駒）、旧神山幼稚園遊戯室、旧服間幼稚園、旧今立消防及びもくせい会館が倉庫等として利用されている。

利用中財産の状況 (表6)

利用区分	土地		利用区分	建物	
	件数	面積		件数	面積
会議室や倉庫等の敷地	7件	5,991㎡	会議室	1件	572㎡
道路、河川(法面)	12件	22,245㎡	倉庫等	4件	2,324㎡
駐車場	7件	18,327㎡	計	5件	2,896㎡
公園	4件	2,991㎡			
その他	3件	4,536㎡			
計	33件	54,090㎡			

(6) 未利用の財産

未利用財産として区分される土地は、(表 1) の有効活用検討中 78,796 m<sup>2</sup>及び山林 726,223 m<sup>2</sup>、建物は、(表 2) の有効活用検討中 91 m<sup>2</sup>で、他方、山林については、そのほとんどが産業環境部農林整備課にて立木等を管理する市有山林用地である。

有効活用検討中の土地については、旧土地開発公社の代物弁済地 (\*2) 34,843 m<sup>2</sup>及び旧土地開発公社の寄付地 (\*3) 37,729 m<sup>2</sup>が 92.1%を占めている。なお、寄付地については、山林地や法面など単独での有効活用が難しいものである。

建物についての有効活用検討中の物件は、農家高齢者創作館休養室である。

また、これまでに処分した用地に係る売買契約書について確認したところ、印紙の貼付がないものが2件、契約日の記入のないものが1件見受けられたが、売買単価の設定等、おおむね適正に契約等の事務がなされていた。

(\*2) 公社解散時に市が行った第3セクター等改革促進債等での代位弁済に対する償還土地

(\*3) 旧公社が売買した際に発生した周辺地等を市に寄付した土地

## 第10 監査意見

### 1 総括

本行政監査は、公有財産のうち普通財産に限定し、主にその管理運営が適正かつ効率的であるか、またその活用方法が公平に行われているかに主眼を置き、実施したものである。

監査の結果、おおむね適正に処理されており、是正改善を要する事項は、特になかった。

### 2 監査結果に対する留意事項

市有財産は、市民から負託された大切な財産であることを念頭に、適切な財産管理事務の執行が求められるが、以下の点に留意され、今後、事務の執行に取り組まれない。

#### (1) 日常管理の強化について

市有財産を常に良好な状態におくためには、平素からその維持、管理に留意する必要がある。適切な財産管理を怠ることにより、貸付目的以外の利用や無断利用、不法占拠など、様々な問題が生じる可能性があることから、問題の早期発見と事故防止のためにも、定期的な調査及び報告の実施体制を整えられたい。

特に、市有山林用地など行政財産とすべきものについては、速やかに事務区分を見直す必要がある。

#### (2) 積極的な情報の公開について

普通財産は市民の財産との認識に立ち、所在地等基本的な地図情報について、すべての普通財産を積極的に公開し、留意事項の(1)日常管理の強化を踏まえ、適切な財産管理に努めていくべきものとする。

#### (3) 貸付料の算定について

貸付料の算定手続については、おおむね適正に処理が行われていたが、同一の用途に供するもので無償のものや減額の算定方法が異なるものが認められた。これについては、貸付要綱の特例として、貸付開始時期や関連する市の事業内容に基づいて貸付方法が決定されるなど、個々の事案によって異なる取扱いとなる事情も推察されるが、貸付方法が現在の環境に照らして適切であるか、貸付条件の見直しも含め、鋭意検討する必要があるものとする。

#### (4) 財産の処分について

処分した用地に係る売買契約書について、売買単価の設定の手続き等、おおむね適正な手続きが適宜なされていたが、今後とも、市有財産の処分及び売買契約にあたっては、常に公

正性に留意する必要がある。なお、払下価格の算定等売却の際の基準として、市有財産払下に関する内規（平成 28 年 12 月 15 日）を設けている。

(5) 貸付契約における自動延長条項の定めについて

自動延長条項については、契約当初の活用方針を維持すべきかについて、定期的に検証することが必要であり、契約内容の形骸化や当該財産に対する管理意識の低下を招くことがないよう、また、貸付方針を変更する際に相手方との交渉が難航することを避ける意味でも、契約期間を明確にした上で、定期的に見直すことが可能な条文とすることが望ましい。したがって、自動延長条項により契約期間を更新している財産については、契約の見直しについて鋭意検討されたい。

### 3 おわりに

まず、これまで定期監査等において、平成 24 年度には土地開発公社解散に伴い、長期保有資産（土地）の早急・適切な処分を求める意見や平成 25 年度には、公社から引き継いだ保有土地の市公有財産等有効活用取組み計画等での着実な進捗管理を求めた経緯がある。さらに、土地開発基金についての意見として、供用開始した基金の塩漬け資産や含み損の早期の解消も求めている。

他方、平成 28 年度末に策定した公共施設等総合管理計画は、公共施設の現状把握や将来分析をするものであり、今後、施設の長寿命化、選択と集中の整理が進む中、普通財産管理事務の増大が見込まれる。

したがって、財産管理の取り扱いについては、今後とも計画的遊休地処分の検討、積極的な地図情報による普通財産の情報公開など、公有財産の効率的・効果的な管理運営に鋭意取り組まされたい。

資料編

有効活用検討中（土地）地区別内訳

<資料 1>

東地区	360㎡	大虫地区	0㎡	白山地区	740㎡
西地区	196㎡	坂口地区	0㎡	粟田部地区	962㎡
南地区	6,229㎡	王子保地区	13,918㎡	岡本地区	247㎡
神山地区	17,435㎡	北新庄地区	0㎡	南中山地区	402㎡
吉野地区	83㎡	北日野地区	5,328㎡	服間地区	0㎡
国高地区	10,650㎡	味真野地区	22,246㎡	合計	78,796㎡

各地区の主なものは、神山地区は池ノ上町地係、国高地区は瓜生町地係、王子保地区は中平吹町地係、味真野地区は文室町地係である。

主な普通財産土地処分状況（法定外公共物売却収入含む）

<資料 2>

（千円）

処分年度	売却収入総額
H17	48,364
H18	114,090
H19	131,929
H20	61,191
H21	55,478
H22	40,268
H23	33,631
H24	26,574
H25	14,040
H26	234,450
H27	87,371
H28	87,454
H29	67,971
合計	1,002,811

各年度の主なものは、平成17年度：武生看護学校敷地、行松町、下平吹町地係、平成18年度：越前エネライン敷地、西檜尾町、中央一丁目地係、平成19年度：新堂宅地造成公園、行松町元環境施設帯用地、南三里ニュータウン、平成20年度：千原ニュータウン、平成23年度：看護学校敷地、平成24年度：行松町二丁目地係、平成25年度：家久町地係、平成26年度：行松町元環境施設帯用地、旧武生地域職業訓練センター、今立工業団地、帆山山林、平成27年度：東保育園跡地、進修学園跡地、旧芝原公園、行松町二丁目、松森町地係、南中山保育園跡地、平成28年度：進修学園跡地、旧芝原公園、平成29年度：旧芦山荘、南中山保育園跡地などである。

※平成29年度は、10月末まで。

# 主な 市有山林及び 主な活用検討中の普通財産 位置図

