

# 包括外部監査結果報告書

平成 22 年度

新 潟 市

新潟市包括外部監査人

弁護士 齋 藤 貴 介



## 目 次

第 1 部 包括外部監査の概要 .....	1
I 外部監査の種類 .....	1
II 外部監査のテーマ .....	1
III テーマ選定の理由 .....	1
IV 外部監査の対象 .....	2
1 監査の対象機関 .....	2
2 監査の対象期間 .....	2
V 外部監査の実施期間 .....	3
VI 外部監査の方法 .....	3
1 監査の視点（着眼点） .....	3
2 主な監査手続 .....	3
VII 外部監査人の補助者の氏名 .....	4
VIII 外部監査人と選定した特定事件との利害関係 .....	4
第 2 部 監査対象とした不動産及び関係法令等の概要 .....	5
I 公有財産の内容 .....	5
II 新潟市の保有する土地・建物の概要 .....	7
III 新潟市土地開発公社の保有する土地の概要 .....	11
IV 公有財産に関する法令等 .....	11
1 地方自治法 .....	11
2 新潟市が定める条例・規則等 .....	15
V 資産・債務改革に関する法令・指針等及び新潟市の取組 .....	16
1 行政改革推進法 .....	16
2 経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2006 .....	17
3 地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針 .....	17
4 新潟市行政改革プラン 2010 .....	18
5 まとめ .....	19

第3部	監査の結果及び意見	20
I	不動産の情報管理について	20
1	不動産管理の一元化・共有化の必要性	20
2	新潟市公有財産規則上の管理体制	20
3	公有財産台帳に関する問題点・課題	21
4	公会計改革への対応に関する監査の結果	32
5	アセットマネジメントに必要な情報収集に関する問題点・課題	36
II	用地取得に関する手続及び資料の管理について	40
1	用地取得の手続き	40
2	取得手続きに関する問題点	43
3	用地取得に関する情報の管理について	47
III	新潟市土地開発公社の土地の取得について	49
1	土地開発公社の概要	49
2	問題点	53
IV	「契約未済」の土地について	75
1	問題点の具体的内容	75
2	現況調査の結果	75
3	考察及び意見	78
V	未利用不動産について	82
1	はじめに	82
2	未利用不動産の一覧	82
3	未利用不動産に関する調査の結果及び意見	84
4	まとめ	129
VI	貸付不動産について	130
1	普通財産の貸付	130
2	貸付の監査	131
3	連帯保証人の監査	148
VII	市有建築物の耐震化対策について	150
1	新潟市における耐震改修計画	150
2	新潟市が所有する特定建築物の耐震化の目標	150
3	新潟市が所有する特定建築物の耐震化の現状	151
4	新潟市立学校施設の耐震化の状況	153

VIII 総括的意見.....	154
1 情報管理に関する総括的意見.....	154
2 職員の事務一般に関する意見.....	157

【資料】新潟市組織機構図 平成 22 年 4 月 1 日



# 第1部 包括外部監査の概要

## I 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 に基づく包括外部監査である。

## II 外部監査のテーマ

新潟市の有する不動産に関する事務の執行について

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項は、包括外部監査人の監査の対象を「包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、第 2 条 14 項及び第 15 項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件」と規定している。

## III テーマ選定の理由

一般に経営の 3 資源といわれる「人、もの、金」のうち、昨年度は「人」に関わる財務の執行を監査のテーマとし、人件費の支出やその支出の効果に関わる部分として研修、評価制度などを監査の対象として取り上げた。

今年度は「もの」の代表格である公有財産、その中でも特に大きな資産割合を占める不動産をテーマとして取り上げることとした。

新潟市においては、平成 13 年度の包括外部監査報告書において既に公有財産等の管理状況をテーマとして取り上げられ、新潟市の有する不動産等の管理状況についての監査が実施されている。

もともと、平成 13 年度から既に 10 年近く経過しており、地方公共団体を取り巻く環境も大きく変わっている。また、平成 17 年の平成の大合併により、13 市町村が新潟市に編入されたことにより新潟市の保有する不動産の数がさらに増加しており、改めて不動産の管理が適正になされているかを監査する必要性は高い。

さらに、財政状況が厳しさを増している状況などから、簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律（以下「行政改革推進法」という）などにおいて、地方公共団体の保有する資産のあり方を見直し債務の圧縮等を進める「資産・債務改革」や的確な財政状態の把握と情報公開の徹底を図る「公会計改革」などが謳われ、地方公共団体に対し公有財産の保有の必要性を厳格に求められ、地方公共団体において資本効率の向上を推進

していくことが求められている。

そもそも、「資産・債務改革」で言われているような内容は、行政改革推進法の規定を待つまでもなく、地方自治法第2条第14項の規定から当然に要求されているものと包括外部監査人らは考える。すなわち、同法第2条第14項では「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」（下線は補記）と規定されており、行政改革推進法の規定を待つまでもなく、地方自治法上で、地方公共団体はその事務の執行にあたって経費に対し最大の効果を挙げることが定められている。

行政改革推進法第59条第1号で規定されている「国の資産の保有の必要性を厳格に判断すること。」や同法第60条第1項第1号で規定されている「国有財産については、時価により売却した場合に見込まれる収入その他の当該国有財産の保有を継続することにより得られないこととなる利益を考慮し、その売却の可能性を検討すること。」は、「最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」とする地方自治法第2条第14項の要請を具体化しているものといえよう。

新潟市においても、「行政改革プラン 2010」を策定し、そこで、アセットマネジメント推進と資産の有効活用や「公会計改革」に向けた取組を掲げ、このような方向性で改革を進めていくことが述べられているが、これらは新潟市が単に目標を定めたということにとどまらず、行政改革推進法や、さらには地方自治法第2条14項で要請されていることを具体化しているものであり、この方向での体制作りが着実に進められているのかを監査する必要性は高いといえる。

以上の点から、新潟市の保有する公有財産である不動産について再度監査の対象とする意義は大きいといえ、「新潟市が保有している不動産の事務の執行」について、監査の対象とした。

## IV 外部監査の対象

### 1 監査の対象機関

財産管理運用課、用地対策課、土地・財産活用担当その他不動産の管理に携わるすべての主管課（なお、報告書の最後に新潟市の組織図を資料として加えたので参照されたい。）

### 2 監査の対象期間

平成21年度



ただし、必要に応じて他の年度についても監査対象とした。

## V 外部監査の実施期間

平成22年5月14日から平成23年3月2日まで

## VI 外部監査の方法

### 1 監査の視点（着眼点）

- (1) 新潟市の公有財産台帳その他の財産管理台帳等の整備がどのような状況になっているか、具体的には、その内容に不正確な部分はないか、不足している情報がないか、不動産の有効活用に結びついているか等、を検討する。
- (2) 不動産に関しアセットマネジメントの推進が着実に図られているかを検討する。
- (3) 公会計改革に関し、固定資産台帳の整備状況及びロードマップが確立できているかを検討する。
- (4) 利用予定の無い未利用資産の売却を進めるとともに、売却が困難な未利用資産については貸付等の有効活用の手法を構築することにより、財源の確保及び資産の有効利用が図られているかを検討する。
- (5) 有効活用の観点から、無償貸付・減額貸付が適正になされているかを検討する。
- (6) 新潟市土地開発公社に先行取得を委託した不動産のうち長期保有がなされているものの実態を把握し、それらの問題点等を明らかにする。
- (7) その他、上記に関連して各手続きが法令・条例等に従い適正になされているかを適宜検討する。

### 2 主な監査手続

監査の視点（着眼点）を念頭において、具体的に実施した監査手続の主なものは、以下のとおりである。

- (1) 基礎資料の収集（市の例規集、組織図、公有財産台帳、予算書、決算書その他の資料）
- (2) 財産管理運用課等への資料・データの請求及び閲覧
- (3) 財産管理運用課等の係長、担当者への質問と事情聴取
- (4) 提出された資料・データの整理・分析
- (5) 入手した証拠書類の照合と突き合わせ

- (6) サンプルング調査
- (7) 各主管課へ照会事項の送付及びその回答の検討
- (8) その他上記に関連する一切の事項

## **VII 外部監査人の補助者の氏名**

- 1 江波戸 正人（税理士）
- 2 中川 正一（弁護士）
- 3 中俣 誠（中小企業診断士）
- 4 中村 崇（弁護士）

## **VIII 外部監査人と選定した特定事件との利害関係**

包括外部監査人（4名の補助者を含めて）には、本監査で選定された特定事件について、地方自治法第252条の29で制限されている利害関係がないことを確認した。

## 第2部 監査対象とした不動産及び関係法令等の概要

### I 公有財産の内容

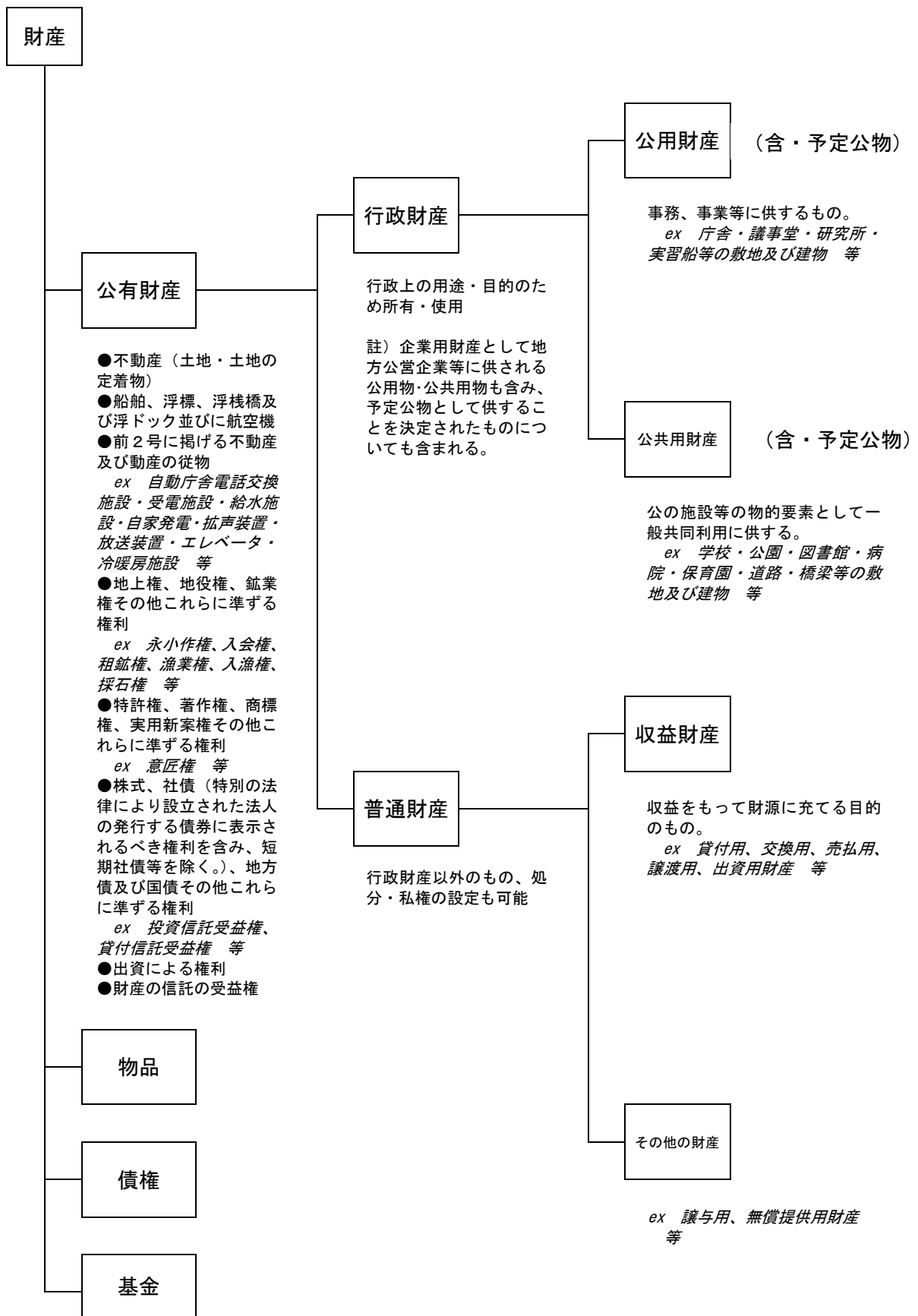
地方自治法第237条第1項において、地方公共団体における財産とは、「公有財産、物品及び債権並びに基金をいう」とされている。

そして、同法第238条第1項において、公有財産について、「地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く）をいう」として、不動産、船舶、用益物権、知的財産権、有価証券等が掲げられている。

図示すると次頁のとおりとなる<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 「地方公共団体公有財産管理実務必携」高橋秀夫著 5頁目の図を引用



公有財産には、行政財産と普通財産とがある(地方自治法第238条第3項)。なお、新潟市公有財産規則第2条第1項第1号では、「公有財産」を地方自治法第238条第1項に規定する公有財産のうち教育財産を除いたものと定義しているが、本報告書においては、特に断りがない限りは、地方自治法第238条第1項に規定する公有財産の定義に従う(すなわち、公有財産には教育財産も含める)。

「行政財産」とは、地方公共団体において公用または公共用に供し、または供することと決定した財産をいう(同条第4項)。

ここで、「公用に供する財産」(以下「公用財産」という)とは、地方公共団体が、その事務または事業を執行するため直接使用することを本来の目的とし、住民の一般的利用に供することを本来の目的とされない財産をいう。具体的には、庁舎や議事堂などがこれにあたる。

また、「公共の用に供する財産」(以下「公共用財産」という)とは、主として、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産をいう。具体的には、学校、公園、図書館、病院、道路などがこれにあたる。

また、「公用または公共用に供することと決定した財産」(以下「予定公物」という)とは、将来において公用財産、公共用財産となる予定の財産をいう。

「普通財産」とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう(同条第4項)。

普通財産は、直接特定の行政目的のために供されるものではなく、一般私人と同等の立場でこれを所有し、その経済的価値を発揮させるために管理する財産であり、収益を主とするかしないかによって、収益財産とその他の財産に分けられることもある。

行政財産は、貸付け、交換、売払い、譲与、出資の目的とし、信託し、私権の設定をするには一定の制限が加えられるが(同法第238条の4第1項)、普通財産は、その経済的価値から生まれる収益を目的として、貸付け、交換、売払い、譲与若しくは出資の目的とし、またはこれに私権を設定することができる(同法第238条の5第1項)

## II 新潟市の保有する土地・建物の概要

新潟市が毎年作成している平成21年度の「公有財産現在高通知書」によると、平成22年3月末に保有する土地の面積は約2,076万㎡であり、そのうち533万㎡(26%)が普通財産である。建物の延べ面積は約267万㎡であり、うち約7万㎡(2.5%)が普通財産である。

土地について、過去3年間の面積・価格の推移は以下のとおりである。行政財産のうち最も大きい割合が公園（約445万㎡：29%）であり、次いで学校（約386万㎡：25%）となっている。公用財産のその他の施設としては、図書館、体育館、保健医療センター、農業研究センターなどの公共用施設が含まれ、公共用財産のその他施設の大部分は道路事業のための取得用地である。

【新潟市の過去3年間の土地の推移】

<面積>

(単位:㎡、上段:年度末面積、下段:対前年度増減面積)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	33,463	33,463 0	33,838 376
		消防施設	98,302	102,205 3,903	101,800 -405
		その他の施設	1,318,481	1,330,211 11,730	1,422,405 92,194
		小計	1,450,246	1,465,879 15,632	1,558,043 92,165
	公共用財産	学校	3,863,925	3,876,064 12,140	3,856,226 -19,839
		公営住宅	446,076	444,387 -1,689	439,591 -4,796
		公園	4,235,639	4,267,309 31,670	4,448,903 181,594
		その他の施設	4,851,952	4,985,704 133,753	5,128,274 142,570
		小計	13,397,591	13,573,465 175,873	13,872,994 299,530
		行政財産計	14,847,838	15,039,343 191,506	15,431,037 391,694
普通財産	貸付財産	642,857	650,543 7,686	651,619 1,076	
	その他の財産	4,744,935	4,657,230 -87,705	4,681,288 24,058	
	小計	5,387,793	5,307,773 -80,020	5,332,907 25,133	
合計	20,235,631	20,347,117 111,486	20,763,944 416,827		

<価格>

(単位:百万円、上段:年度末価格、下段:対前年度増減価格)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	4,326	4,326 0	4,365 39
		消防施設	3,246	3,337 91	3,325 -12
		その他の施設	23,050	23,564 514	27,269 3,705
		小計	30,622	31,226 605	34,959 3,733
	公共用財産	学校	130,040	130,279 238	129,407 -872
		公営住宅	19,631	19,557 -74	19,412 -145
		公園	94,150	94,406 255	95,672 1,266
		その他の施設	98,352	101,993 3,641	103,962 1,969
		小計	342,174	346,234 4,060	348,453 2,219
		行政財産計	372,795	377,460 4,665	383,412 5,952
普通財産	貸付財産	15,238	15,324 85	15,311 -13	
	その他の財産	20,401	18,621 -1,780	19,408 787	
	小計	35,640	33,945 -1,694	34,719 774	
合計	408,435	411,405 2,970	418,131 6,726		

建物について、過去3年間の面積・価格の推移は以下のとおりである。  
行政財産のうち約半分が学校（約1,163万㎡：45%）となっている。

【新潟市の過去3年間の建物の推移】

<面積>

(単位:㎡、上段:年度末面積、下段:対前年度増減面積)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	55,121	55,121	56,660
				0	1,538
		消防施設	36,462	36,463	36,446
			1	-17	
	その他の施設	223,881	223,090	281,678	
			-791	58,587	
	小計	315,464	314,674	374,783	
			-790	60,109	
行政財産	共用財産	学校	1,161,343	1,169,461	1,162,757
				8,118	-6,703
		公営住宅	348,617	347,886	346,562
			-731	-1,324	
	公園	42,215	42,356	42,521	
			141	165	
	その他の施設	663,462	669,774	674,278	
			6,312	4,505	
	小計	2,215,637	2,229,477	2,226,119	
			13,839	-3,358	
	行政財産計	2,531,101	2,544,151	2,600,902	
			13,050	56,751	
普通財産	貸付財産	27,748	28,418	29,972	
			671	1,554	
	その他の財産	29,630	32,112	36,424	
			2,482	4,312	
	小計	57,377	60,530	66,396	
			3,153	5,866	
	合計	2,588,479	2,604,681	2,667,298	
			16,203	62,617	

<価格>

(単位:百万円、上段:年度末価格、下段:対前年度増減価格)

区分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	5,690	5,477	5,353
				-213	-124
		消防施設	3,541	3,422	3,307
			-119	-115	
	その他の施設	35,161	34,249	40,563	
				-912	6,314
	小計	44,392	43,149	49,223	
			-1,243	6,074	
行政財産	共用財産	学校	89,021	89,340	85,895
				318	-3,445
		公営住宅	27,194	26,316	25,430
			-878	-886	
	公園	10,330	10,136	9,855	
			-194	-281	
	その他の施設	127,459	126,644	125,699	
			-815	-945	
	小計	254,004	252,436	246,879	
			-1,568	-5,557	
	行政財産計	298,396	295,585	296,102	
			-2,812	517	
普通財産	貸付財産	1,959	1,865	1,867	
			-94	2	
	その他の財産	675	1,629	930	
			954	-699	
	小計	2,634	3,494	2,797	
			860	-697	
	合計	301,030	299,079	298,899	
			-1,951	-180	

平成21年度末の主管課別の土地・建物の内訳及び、対前年度比較は下記のとおりである。

【主管課別公有財産在高の内訳】平成21年度

＜土地＞

(単位:㎡)

区分		本庁	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	合計	
行政財産	公用	本庁舎	33,838	0	0	0	0	0	0	0	33,838	
		消防施設	101,502	0	0	0	0	0	0	298	101,800	
		その他の施設	1,187,140	20,553	25,942	9,026	42,648	24,234	40,657	21,125	51,080	1,422,405
	公共用	学校	3,856,226	0	0	0	0	0	0	0	0	3,856,226
		公営住宅	439,591	0	0	0	0	0	0	0	0	439,591
		公園	25,237	416,782	406,975	838,273	237,908	1,163,294	201,914	749,412	409,109	4,448,903
	その他の施設	1,223,209	1,508,904	253,031	330,418	256,327	772,245	177,134	271,915	335,092	5,128,274	
	小計	6,866,742	1,946,239	685,948	1,177,716	536,884	1,959,773	419,705	1,042,451	795,579	15,431,037	
普通財産	貸付財産	198,829	81,549	4,104	5,127	57,825	120,239	80,750	20,622	82,576	651,619	
	その他の財産	1,062,426	40,403	1,943	6,639	9,022	41,684	19,777	390	3,499,003	4,681,288	
	小計	1,261,255	121,952	6,047	11,766	66,847	161,923	100,526	21,012	3,581,579	5,332,907	
	合計	8,127,997	2,068,191	691,995	1,189,482	603,731	2,121,695	520,232	1,063,463	4,377,158	20,763,944	

＜建物＞

(単位:㎡)

区分		本庁	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	合計	
行政財産	公用	本庁舎	56,660	0	0	0	0	0	0	0	56,660	
		消防施設	36,446	0	0	0	0	0	0	0	36,446	
		その他の施設	156,761	8,952	36,146	3,209	14,566	15,376	13,375	9,914	23,379	281,678
	公共用	学校	1,162,757	0	0	0	0	0	0	0	0	1,162,757
		公営住宅	346,562	0	0	0	0	0	0	0	0	346,562
		公園	20	7,801	1,734	19,052	1,208	1,994	7,149	1,680	1,883	42,521
	その他の施設	272,888	40,402	30,900	64,914	54,835	58,403	38,908	49,666	63,362	674,278	
	小計	2,032,095	57,155	68,781	87,174	70,609	75,773	59,432	61,260	88,623	2,600,902	
普通財産	貸付財産	14,391	2,968	586	474	1,640	1,397	6,629	89	1,798	29,972	
	その他の財産	31,864	589	0	0	448	1,209	1,862	14	439	36,424	
	小計	46,255	3,557	586	474	2,088	2,606	8,491	103	2,237	66,396	
	合計	2,078,350	60,712	69,366	87,648	72,697	78,379	67,923	61,363	90,860	2,667,298	

【主管課別公有財産在高 対前年比較】平成21年度

＜土地＞

(単位:㎡)

区分		本庁	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	合計	
行政財産	公用	本庁舎	376	0	0	0	0	0	0	0	376	
		消防施設	-405	0	0	0	0	0	0	0	-405	
		その他の施設	98,191	0	16,732	752	251	-25,549	0	1,817	0	92,194
	公共用	学校	-19,839	0	0	0	0	0	0	0	0	-19,839
		公営住宅	-4,796	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,796
		公園	-124,753	0	-10,524	-105,850	0	-21,451	42	-122,105	-46,376	-181,594
	その他の施設	-473,143	121,700	85,163	149,348	1,542	90,823	1,323	163,452	2,360	-142,570	
	小計	-524,369	121,700	112,419	255,950	1,793	86,726	1,365	287,374	48,736	391,694	
普通財産	貸付財産	-14,054	-2,537	-214	-81	99	-11,571	-4	-238	-5,080	-1,076	
	その他の財産	-18,258	-3,166	5	5,922	-746	4,151	-64	0	-302	-24,058	
	小計	32,311	-629	719	6,003	-647	-7,420	-60	238	-5,382	25,133	
	合計	-492,058	121,072	113,138	261,953	1,146	79,306	1,305	287,612	43,353	416,827	

＜建物＞

(単位:㎡)

区分		本庁	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	合計	
行政財産	公用	本庁舎	-1,538	0	0	0	0	0	0	0	-1,538	
		消防施設	-17	0	0	0	0	0	0	0	-17	
		その他の施設	25,283	0	32,762	144	0	380	0	19	58,587	
	公共用	学校	-6,703	0	0	0	0	0	0	0	0	-6,703
		公営住宅	-1,324	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,324
		公園	-11,852	0	-139	-11,844	0	0	0	0	34	-165
	その他の施設	-50,680	4,344	10,494	20,888	194	2,582	40	17,651	-1,009	4,505	
	小計	-43,756	4,344	43,396	32,875	194	2,962	40	17,670	-975	56,751	
普通財産	貸付財産	994	260	242	0	0	0	58	0	0	1,554	
	その他の財産	3,581	0	0	0	0	863	0	0	-132	4,312	
	小計	4,575	260	242	0	0	863	58	0	-132	5,866	
	合計	-39,181	4,603	43,638	32,875	194	3,825	98	17,670	-1,107	62,617	



### Ⅲ 新潟市土地開発公社の保有する土地の概要

新潟市土地開発公社が保有する平成20年度及び21年度の土地の状況は下記のとおりである。平成21年度について保有年数別でみると、10年以上の保有が約80%（簿価額割合）となっており、長期保有の傾向が強い。また、同じく平成21年度について目的別でみると、公共施設用土地が約78%（簿価額割合）と大半を占めている。

これらについては、第3部Ⅲ「新潟市土地開発公社の土地の取得について」において述べる。

【新潟市土地開発公社保有土地の状況】

(金額単位:百万円)

区分	平成20年度				平成21年度				前年度比較			
	事業数	面積(㎡)	簿価額及び割合		事業数	面積(㎡)	簿価額及び割合		事業数	面積(㎡)	簿価額及び割合	
5年以上保有	21	653,227.37	14,177	84.19%	19	544,132.81	11,528	84.19%	△2	△109,094.56	△2,649	△18.69%
(10年以上保有)	19	606,897.24	12,948	76.89%	19	544,132.81	11,528	76.89%	0	△62,764.43	△1,420	△10.97%
5年未満保有	18	32,152.14	2,663	15.81%	18	23,709.25	2,906	15.81%	0	△8,442.89	243	9.12%
合計	39	685,379.51	16,840	100.00%	37	567,842.06	14,433	100.00%	△2	△117,537.45	△2,406	△14.29%
道路用地	19	25,274.74	2,809	16.68%	18	16,744.93	3,047	16.68%	△1	△8,499.81	239	8.49%
公共施設用地	9	610,186.04	12,548	74.51%	9	548,223.70	11,185	74.51%	0	△61,962.34	△1,363	△10.86%
特定土地	1	733.67	95	0.56%	0	0.00	0	0.56%	△1	△733.67	△95	△100.00%
完成土地	1	46,166.48	1,175	6.98%	0	0.00	0	6.98%	△1	△46,166.48	△1,175	△100.01%
代替地	9	3,018.58	213	1.27%	10	2,843.43	201	1.27%	1	△175.15	△12	△5.76%

### Ⅳ 公有財産に関する法令等

#### 1 地方自治法

地方自治法（以下「法」という）第149条第6号は、地方公共団体の長は、「財産を取得し、管理し、及び処分する」事務を担当する旨を定める。

ここで、同号の「財産」とは、公有財産、物品、債権及び基金のすべてを総称する（法第237条第1項）。

また、財産の「取得」とは、購入、交換、寄附の受納等をいう。

「管理」とは、その財産の移転又は消滅を生ずることなくその性質を変更しない範囲内において使用し、収益し、維持改良し、信託し、時効を中断する等の法律上及び事実上の行為をいう。

「処分」とは、売却、交換、贈与等財産について権利を移転することの他、消費、廃棄等の事実上の変更を加えることをいう。

以下に、行政財産及び普通財産の区分に従い、「取得」「管理」「処分」

の各々について、地方自治法上の規制を概説する。

(1) 行政財産について

① 行政財産の「取得」について

ア 取得権限

本来、公有財産の取得権限は、地方公共団体の長に属している（法第149条第6号）。

この点、取得しようとする財産が、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得に該当するときは、議会の議決を経なければならない（法第96条第1項第8号）。そして、地方自治法施行令（以下「施行令」という。）第121条の2第2項は、指定都市の場合の上記基準に関し、種類については以下の左欄、その金額についてはその予定金額が以下の右欄に定める金額を下らないこととする旨を定める。

不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い （土地については、その面積が1件1万平方メートル以上のものに係るものに限る。）又は不動産の信託の受益権買入れ若しくは売払い	40,000,000円
---	-------------

イ 売買契約の締結

財産の買入れは、原則として一般競争入札の方法によらなければならないところ（法第234条第2項）、施行令第167条及び同第167条の2は、それぞれ、指名競争入札及び随意契約の方法によることが可能である旨定めている。

ウ 検査確認義務

法第234条の2は、普通地方公共団体が物件の買入れの契約を締結した場合においては、当該普通地方公共団体の職員は、政令の定めるところにより、契約の適正な履行を確保するため又はその受ける給付の完了の確認をするため必要な検査をしなければならない旨を規定している。

エ 買入代金の支払

買入代金は、原則として、登記または登録が完了した後に支払うが、例外として、施行令第162条及び第163条に基づいて、概算払及び前払ができる場合がある。

② 行政財産の「管理」について

ア 貸付、交換等の原則禁止

法第238条の4第1項は、行政財産は、原則として、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旨を定める。この規定の趣旨は、行政財産は、普通地方公共団体の行政執行の物的手段として行政目的の効果の達成のために利用されるべきものであるところ、これを交換し、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を認めることは、行政執行の物的手段としての行政財産の効用を減少し、ひいては行政目的を達成し難くなる虞がある。そこで、原則として、行政財産を私法上の関係において運用することを禁止したのである。

法第238条の4第1項の規定に違反した行為は無効である（同条第6項）。

もつとも、同条第2項は、次に掲げる場合には、その用途または目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる旨を定めている。

- ・ 1号...当該普通地方公共団体以外のものが、行政財産である土地の上に、政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と1棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合。
- ・ 2号...普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に1棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合。
- ・ 3号...普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と1棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合。
- ・ 4号...行政財産のうち庁舎その他の建物及びその付帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法に

よる管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該余裕がある部分を貸し付けるとき(前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。)

- ・5号...行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設のように供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- ・6号...行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

#### イ 許可使用(目的外使用)

法第238条の4第7項は、「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。」と定めている。

同項の趣旨は、以下のとおりである。

すなわち、行政財産によっては、本来の用途・目的以外に使用させても、その本来の用途・目的を妨げないばかりか、場合によっては積極的にその効用を高めることがある。そこで、行政財産の本来の用途・目的が阻害されない限り、行政財産の効率的利用の見地からみて、その用途又は目的以外についても使用を認めることが適当であることから行政財産の目的外使用が認められている。

行政財産の用途又は目的外の使用は、行政上の許可処分により行われるので、借地借家法の規定は適用されない(法第238条の4第8項)。

また、行政財産の用途又は目的外の使用をさせている場合においても、当該行政財産を公用若しくは公共用に供する必要が生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認められるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる(法第238条の4第9項)。

#### ③ 行政財産の「処分」について

前述のとおり、法第238条の4第1項は、原則として、行政財産について、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旨を定めている。よって、外部に対して行政財産のまま処分するという事はない。行政財産をいったん普通財産にし、そのうえでこれを処分しなければならない。

#### (2) 普通財産について

① 普通財産の「取得」について  
基本的に、行政財産と同様である。

② 普通財産の「管理」について

ア 一般私法の適用

法238条の5第1項は、「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。」旨を定めている。普通財産は、行政財産と異なり、行政執行上、直接使用されるべきものではない。その経済的価値を保全発揮することにより、間接的に普通地方公共団体の行政に貢献することとなる。そこで、原則として一般私法の適用を受けて管理処分されるべき性質のものである。

イ 普通財産の貸付について

普通財産の貸付とは、地方公共団体がその所有に属する普通財産を、他人に対して民法上の貸借契約に基づいて賃貸借(民法第601条)または使用貸借(同法第593条)することにより使用収益させることである。

地方公共団体が普通財産を貸し付ける場合は、原則として時価によって貸し付けなければならない(時価貸付)。但し、条例又は議会の議決があれば、時価よりも低廉な価格で貸し付け(減額貸付)、若しくは無償で貸し付けることができる(無償貸付)(以上について、法第237条第2項)。

③ 普通財産の「処分」について

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、もしくは出資の目的とし、またはこれに私権を設定することができる(法238条の5第1項)。

④ 普通財産の「運用」について

法第238条の5第9項は、「第7項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める」と規定する。

## 2 新潟市が定める条例・規則等

新潟市の公有財産である不動産に関する条例・規則等としては、主に以下の規程が存在する。

- ・新潟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
- ・新潟市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例

- ・新潟市行政財産目的外使用料条例
- ・新潟市土地基金条例
- ・新潟市土地基金条例施行規則
- ・新潟市公有財産規則
- ・新潟市公有財産規則の規定による帳票規程
- ・新潟市公有財産規則の運用について（依命通達）
- ・新潟市行政財産目的外使用許可事務取扱要領
- ・新潟市普通財産貸付等事務取扱要領
- ・新潟市ごみ集積場寄附取扱要領
- ・新潟市普通財産処分事務取扱要領
- ・新潟市公有財産台帳等取扱要領
- ・新潟市公有財産評価要領
- ・新潟市教育財産管理規則
- ・新潟市教育財産管理規則事務処理要領
- ・不動産の借受けに伴う事務について(依命通達)
- ・新潟市庁舎等管理規則

これら規程のうち、新潟市公有財産規則は、公有財産の取得、管理及び処分に関し、必要な事項を定めている(同規則第1条)。同規則の規定の内容及び同規則以外の他の規程の内容については、第3部において必要な範囲で適宜指摘する。

## V 資産・債務改革に関する法令・指針等及び新潟市の取組

### 1 行政改革推進法

簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律（以下「行政改革推進法」という）では、「第2章 重点分野及び各重点分野における改革の基本方針等」の「第5節 国の資産及び債務に関する改革」において、地方公共団体における資産・債務改革の取組についての規定を設けている。

同法第62条では、地方公共団体は、国の資産・債務に関する改革を定めた同法第58条乃至第60条までの規定の趣旨を踏まえ、その地域の実情に応じ、次に掲げる施策を積極的に推進するよう努めることを求めている。

- 一 当該地方公共団体の資産及び債務の実態を把握し、並びにこれらの管理に係る体制の状況を確認すること。
- 二 当該地方公共団体の資産及び債務に関する改革の方向性並びに当該改

革を推進するための具体的な施策を策定すること。

## 2 経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2006

平成 18 年 7 月 7 日に閣議決定された、経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2006（以下「基本方針 2006」という）には、行政改革推進法に基づき「資産・債務改革」とともに「資産・債務の管理に必要な公会計制度の整備」、「特別会計改革の推進等」が謳われている。

「基本方針 2006」の記載内容のポイントは、

- a 資産売却を最大限に進め、売却収入は債務の償還に充てる。
- b 地方においても複式簿記を採用した財務書類の導入を計画的に促進する（公会計改革）。

ということである。

複式簿記に基づく会計処理は、民間においては一般的な会計処理であり改めて触れるまでもないことであるが、資産・債務改革の上で、わざわざ上記のような記載がなされているのは、従来の自治体会計は単式簿記・現金主義の方法による歳入・歳出のみの収支会計であり単年度会計であったためである。このような会計処理では、自治体の財政状態の把握、特に資産、負債のストック情報を把握することが困難であり、こうした会計上の問題点は従来から指摘されていた。

資産・債務改革の目的である「資産売却を最大限に進め、売却収入は債務の償還に充てる」ことを実現するためには、その手段として保有資産の正確な情報の把握が必要であり、その結果当然に複式簿記に基づく正確な財務書類の作成が求められることとなるが、これが公会計改革の趣旨であると考ええる。

したがって、公会計改革の進捗は資産・債務の効率的な管理の不可欠の前提として位置づけられている。

## 3 地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針

総務省は、各都道府県及び政令指定都市の首長宛に、平成 18 年 8 月 31 日、「基本方針 2006」を踏まえて、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」（以下「行政改革推進のための指針」という）を策定し、通知をした。なお、新潟市は当時政令指定都市ではなかったことから、新潟県から同指針の通知を受けたものと思われる。

内容は、「基本方針 2006」と基本的には同じであるが、a 地方公共団体のみを対象とした指針である点、b 具体的な期限が指摘されている点で、より具体化されているといえる。

bについて具体的にいうと、公会計改革について、財務4表（貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書及び純資産変動計算書）の整備又は財務4表作成に必要な情報の開示に3年又は5年後までに取り組む（地方公共団体の規模などにより期限が異なる）ことが求められ（なお、新潟市は3年）、資産・債務管理については、資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定することが求められている。

新潟市では、平成22年3月に財務4表を作成しており、資産・債務改革の方向性と具体的な施策は平成22年3月に作成された行政改革プラン2010において示されるに至っている。

#### 4 新潟市行政改革プラン2010

新潟市は、前述の「行政改革推進のための指針」をうけて、平成22年3月作成の「新潟市行政改革プラン2010」において、「アセットマネジメントの推進と未利用地等の処分等資産の流動化」及び「公会計改革」を掲げている。

##### (1) 「アセットマネジメントの推進と未利用地等の処分等資産の流動化」

具体的な取組項目として以下のことを指摘している。

なお、ここでいうアセットマネジメントとは、土地や建物といった固定資産や株式・債権等の資産を効率的に運用することをいう。

＜アセットマネジメントの推進＞

- ・ 将来的なニーズに見合った効率的な資産運用の実施
- ・ 計画的な維持修理に基づく道路・橋梁・公共建築物などの長寿命化、投資平準化、維持管理効率化、有効活用などによる長期的な経費負担の軽減化（ファシリティーマネジメント：公共施設の長期的な計画のもとに維持管理を行い、施設にかかるライフサイクルコスト（生涯費用）の低減や施設の長寿命化を図りつつ、未利用施設の有効活用などを行うことにより、良好な市民サービスを継続しながら財政負担の軽減を図ること）
- ・ 各公共施設の利用実態をふまえた一体管理や施設統廃合

＜未利用地等の処分等資産の流動化＞

- ・ 利用予定のない未利用地の順次売却
- ・ その他の未利用地等の貸付等有効活用

##### (2) 「公会計改革」

「新潟市行政改革プラン2010」においては、「企業会計手法を用いた財務諸表等を作成することにより、わかりやすい財務情報開示を進め、市民に対する説明責任の充実に向けた公会計改革」を取り組んでいくこ



とを掲げている。

## 5 まとめ

公会計改革も含んだ資産・債務改革は、「行政改革推進法」→「基本方針2006」→「行政改革推進のための指針」の順で具体化していき、これらを受けて新潟市は、新潟市行政改革プラン2010において、同市独自の方向性及び具体的な施策を示している。

もともと、資産・債務改革を実現するための不可欠の前提として、公会計改革が要請している財務4表の整備がなされていることは当然であるとして、それら財務4表の作成のもととなった資産等の情報が正確であり、かつ資産等の情報が一元化・共有化されている等全庁的に資産・債務改革の方向性を判断できるだけの情報管理体制になっていることが必要である。このことは、行政改革推進法の第62条第1号において、「当該地方公共団体の資産及び債務の実態を把握し、並びにこれらの管理に係る体制の状況を確認すること」と「改革の方向性並びに当該改革を推進するための具体的な施策を策定すること」（同条2号）より前に規定されていることから示されているといえよう。

このように新潟市が資産・債務改革の一環として、不動産の情報管理体制を整え、公会計の整備を行うことは、新潟市が自ら設定した目標にとどまらず、上述した法律や指針により要請されている事項であると言える。

## 第3部 監査の結果及び意見

### I 不動産の情報管理について

#### 1 不動産管理の一元化・共有化の必要性

第1部の「Ⅲ テーマ選定の理由」において述べたが、地方自治法第2条第14項及び行政改革推進法が要請している「資産・債務改革」の推進が新潟市においてどの程度進められているか、またどのような課題があるか、について監査を行うことは今回の監査の重要なテーマの一つである。

そして、前述のとおり、「資産・債務改革」を推進していくためには、全庁的に資産・債務改革の方向性を判断できるだけの情報管理体制を整備していくことが不可欠である。

そこで、新潟市における不動産の情報管理の現状を監査するとともに、アセットマネジメントに関する取り組みや公会計改革への対応について監査を行った。

#### 2 新潟市公有財産規則上の管理体制

新潟市公有財産規則においては、第8条において以下のように規定されている。

行政財産は、当該事業が所属する課（以下「主管課」という）の財産事務管理者（当該課の課長）が管理する（公有財産規則第8条第1項、同規則第3条第2項）。ただし、一の行政財産を二以上の課が使用することとなる場合において、財務部長が必要と認めるものについては、財務部長が指定した課に所属させ、当該指定を受けた課の財産事務管理者が管理する（同規則第8条の2）。

他方、普通財産は、原則として、財産管理運用課に所属させ、財産管理運用課長が管理する（同規則第8条第2項柱書き）。ただし、財産管理運用課長が指定したものは各区役所の総務課が管理し、特別の定めがある場合には当該財産は定めに従った課に所属されて当該課の財産事務管理者が管理する（同規則第8条第2項）。なお、普通財産のうち、財産管理運用課長が管理している不動産は、次の表の通り全体の約20.4%であり、財産管理運用課以外で管理されている普通財産の数の方が多い状況にある。

### 普通財産の土地（平成 22 年 3 月 31 日現在）

市全体 (A)		財産管理運用課 (B)		割合 (B) / (A)	
地 積	口座数	地 積	口座数	地 積	口座数
5,332,906.74 m <sup>2</sup>	1,038 件	1,004,416.79 m <sup>2</sup>	212 件	18.83%	20.42%

そして、同規則第 20 条において、財産管理運用課長は、公有財産台帳を作成しなければならないとしたうえで（同条第 1 項）、公有財産台帳を作成するため必要があるときは、各主管課の財産事務管理者から説明または必要な書類の提出を求めることができるとされている。

以上のとおり、新潟市の所有する不動産の管理は、行政財産については各主管課の財産事務管理者が行い、普通財産についても前述のとおり多くは財産管理運用課以外の各主管課の財産事務管理者が行っている。

このことから、各不動産に関する情報も、基本的には各主管課が管理していることになるが、新潟市公有財産規則上、公有財産台帳に記載される情報については、財産管理運用課において一元化されている前提となっている。

### 3 公有財産台帳に関する問題点・課題

#### (1) 内容の正確性に関する問題

公有財産台帳は、現行の例規上、新潟市の所有する不動産の情報を一元的に管理するための唯一のツールであり、当然その内容は正確に記載されていなければならない。新潟市公有財産規則第 20 条第 2 項においても、「財産管理運用課長は、前項の公有財産台帳を作成のため必要があるときは、財産事務管理者から説明または必要な書類の提出を求めることができる」とされ、財産管理運用課長に、財産事務管理者に対し説明を求めるなどして常に公有財産台帳の正確性に留意すべき責務を課していると解することができる。

そこで、公有財産台帳の内容の正確性を確認するため、サンプリングによる公有財産台帳の閲覧調査を行うとともに、公有財産台帳の正本・副本を管理している財産管理運用課及びその他の主管課にヒアリングを行ったところ、次のような問題点が確認できた。

#### ① 「報告もれ」「新規登載」の存在

##### ア 問題点の具体的内容

財産事務管理者は、その管理する公有財産について異動があったときは、公有財産異動報告書により直ちに財産管理運用課長に報告しなければならないとされている（新潟市公有財産規則第 22 条）。

そして、新潟市公有財産台帳等取扱要領において、同報告は財産の異動があったときから20日以内にしなければならないとされている。

ところが、今回、調査を行ったところ非常に多数の「報告もれ」（過年度の異動報告もれ又は訂正をするもの）及び「新規登載」（公有財産台帳に登載すべき財産が登載もれとなっていることが判明し、新たに登載するもの）が発見された。

主管課別の「報告もれ」及び「新規登載」件数は以下の表の通りである。

土地台帳における「新規登載」と「報告もれ」の一覧

会計名	財産区分			主管課	新規登載	報告もれ
	行政財産	公共用財産	公園			
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	秋葉区地域課	1	0
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	秋葉区地域課	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	秋葉区区民生活課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	秋葉区区民生活課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	秋葉区健康福祉課	0	5
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	秋葉区健康福祉課	0	2
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	秋葉区健康福祉課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	秋葉区産業振興課	0	3
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	秋葉区産業振興課	0	6
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	秋葉区建設課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	秋葉区建設課	0	6
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	秋葉区建設課	0	2
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	秋葉区総務課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	秋葉区総務課	4	6
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	秋葉区総務課	0	3
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	南区地域課	1	0
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	南区区民生活課	3	0
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	南区健康福祉課	0	6
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	南区産業振興課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	南区産業振興課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	南区建設課	0	3
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	南区下水道課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	南区総務課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	南区総務課	0	3
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	南区総務課	0	2
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	南区総務課	0	1
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	南区総務課	0	1
一般会計	普通財産	その他の財産	その他	南区総務課	0	2
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	南区味方出張所	1	3
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	南区月湯出張所	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	西区地域課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	西区区民生活課	0	1

一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西区健康福祉課	1	3
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	西区建設課	0	20
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西区建設課	0	40
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西蒲区地域課	0	4
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西蒲区健康福祉課	0	5
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	西蒲区健康福祉課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	西蒲区産業観光課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	西蒲区産業観光課	0	15
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西蒲区産業観光課	0	7
一般会計	普通財産	貸付財産	減額貸付	西蒲区産業観光課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	西蒲区産業観光課	0	2
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	西蒲区産業観光課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	西蒲区建設課	6	7
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西蒲区建設課	1	11
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	西蒲区建設課	0	3
一般会計	行政財産	公用財産	消防施設	西蒲区総務課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	西蒲区総務課	0	2
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	西蒲区総務課	0	3
一般会計	普通財産	貸付財産	減額貸付	西蒲区総務課	0	2
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	西蒲区総務課	1	7
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	西蒲区総務課	1	4
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	西蒲区総務課	0	2
一般会計	普通財産	その他の財産	その他	西蒲区総務課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	消防施設	消防局総務課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	学校	施設課	5	14
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	施設課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	保健給食課	0	2
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	学校支援課	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	中央公民館	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	中央図書館企画管理課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	歴史文化課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	廃棄物施設課	0	5
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	廃棄物施設課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	福祉総務課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	障がい福祉課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	高齢介護課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	保健所健康衛生課	0	2
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	衛生環境研究所	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	産業政策課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	商業振興課	0	1
農業集落排水	行政財産	公用財産	その他の施設	農村整備課	0	4
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	水産林務課	0	1
中央卸売市場	行政財産	公共用財産	その他の施設	中央卸売市場	0	3
中央卸売市場	普通財産	その他の財産	未利用	中央卸売市場	0	1
中央卸売市場	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	中央卸売市場	1	0
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	新潟駅周辺整備事務所	0	1

一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	新潟駅周辺整備事務所	0	29
一般会計	行政財産	公共用財産	公営住宅	住環境政策課	0	8
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	住環境政策課	0	0
一般会計	普通財産	貸付財産	減額貸付	住環境政策課	0	8
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	住環境政策課	1	0
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	東部地域土木事務所	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	東部地域土木事務所	0	13
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	西部地域土木事務所	0	1
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	道路計画課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	下水道管理センター	0	3
一般会計	行政財産	公用財産	本庁舎	総務部総務課	0	1
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	総務部総務課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	財産管理運用課	0	5
一般会計	普通財産	貸付財産	減額貸付	財産管理運用課	1	0
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	財産管理運用課	0	5
一般会計	普通財産	その他の財産	準公共用	財産管理運用課	0	31
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	財産管理運用課	1	21
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	財産管理運用課	3	5
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	財産管理運用課	1	4
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	北区地域課	0	5
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	北区産業振興課	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	北区建設課	1	15
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	北区建設課	0	9
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	北区建設課	1	1
一般会計	普通財産	その他の財産	未利用	北区総務課	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	東区地域課	1	1
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	東区地域課	0	4
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	東区地域課	0	1
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	東区建設課	0	25
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	東区建設課	0	18
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	中央区建設課	0	5
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	中央区建設課	0	25
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	中央区建設課	0	1
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	中央区建設課	0	2
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	江南区地域課	0	2
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	江南区地域課	0	16
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	江南区区民生活課	1	14
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	江南区健康福祉課	0	2
一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	江南区健康福祉課	0	2
一般会計	行政財産	公用財産	その他の施設	江南区産業振興課	2	3
一般会計	行政財産	公共用財産	公園	江南区建設課	0	3
一般会計	行政財産	公共用財産	その他の施設	江南区建設課	0	72
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	江南区建設課	0	1
一般会計	普通財産	その他の財産	利用計画策定済	江南区建設課	1	0
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	江南区建設課	0	1
一般会計	普通財産	貸付財産	時価貸付	江南区総務課	0	1

一般会計	普通財産	貸付財産	無償貸付	江南区総務課	0	20
一般会計	普通財産	その他の財産	利用困難	江南区総務課	1	0
合計					41	649

なお、「報告もれ」が多数存在している点については、平成 13 年の新潟市の包括外部監査報告書にも指摘がなされていた。この点、同報告書を受けて新潟市において何らかの対応がなされたかを担当者を確認をしたところ、特段の対策は講じていないと回答であったが、後日、書面により、「毎年決算期に財産管理責任者に対し、公有財産異動報告書の提出についての通知を行っている」「庶務担当者研修において周知をしている」などの対策を実施しているとの回答があった。

しかし、これらの対策を毎決算期に講じていても、現に 700 件近い数の登録の不備がある以上、これらの対策が実効性を持たないことは、結果からみて明白である。財産管理を総べる立場にある財産管理運用課がそれを改善するために、主管課に対し有効な手立てが打てていない上に、財産管理運用課自身にも相当数の登録もれがある点は、管理上、到底看過できない問題である。

しかも毎決算期ごとに通知があるにも関わらず、これほどの「報告もれ」が発生するという自体、全庁的に財産管理についての関心が著しく低いということであると判断をせざるを得ない。

#### イ 考察及び意見

報告もれ等の事態が多く発生する要因として、以下 3 点指摘をする。

(ア) 1 つめは、主管課職員及び財産管理運用課職員の意識の問題である。行政においては従来、複式簿記に基づく財政状態の把握といった管理手法が取られていなかったためか、ヒアリングなどの印象では民間に比べると帳簿に基づく資産管理の意識が著しく低いと感じた。そもそも民間では簿外の資産・負債などは粉飾や脱税につながり、決算処理の中ではあってはならない事態である。このことを全職員に徹底することが大事であると考え。

(イ) 2 つめとして、公有財産台帳の更新の時期が挙げられる。

ヒアリングをしたところ、土地台帳については、「繁忙期（決算時期など）以外であれば」異動報告の月締めを行い、翌月に処理を行うことを目処に行っているとのことであり、建物については、半期に一度にまとめて入力処理を行っているとのことであった。

土地に関して言えば「繁忙期以外であれば」「目途にして」などの表現があり、明確にはルーティン化されていない。建物に関しては、半期ごとの入力となっており、最大6ヶ月間は全庁的な資産情報としては把握されていないこととなる。

財産の情報に限らず、情報は常に最新のものをアップ・ツー・デートするほうが望ましいのは説明の余地はないであろう。処理を先送りすれば、時間の経過とともに書類の散逸や記憶の低下などに起因する入力もれのリスクも高まるものとする。異動報告書に基づく入力処理を、日次で行った場合と、月次又は半期で行った場合で、事務処理の量は変わらない。以上の理由から、これを日次処理しない理由は見当たらないと考える。

今後、日次、週次、月次、年次のルーティンワークを例外なく徹底させるべきであり、その処理を属人化させることなく、組織として汎用化、マニュアル化させるべきである。

(ウ) 3つめは、「報告もれ」等を防ぐ仕組みづくりがないことである。

まずは主管課が財産管理運用課に「公有財産異動報告書」を出さない限り公有財産台帳に記載されないといった管理体制がそもそも属人的な管理振りで市民の共有財産である公有財産の管理体制としては不十分と言わざるを得ない。

公有財産の取得には用地対策課、用地総務課を始め多くの部署が関わり、代金の決済においては資金の異動も発生する。内部で相互チェックする機会はいくらでもあるのであるから、報告もれ等を防ぐ仕組みを構築することは必ずしも困難ではないと思われる。

具体的には、主管課に不動産を引き継ぐ際に、引継ぎを受けてから20日以内に財産管理運用課長に公有財産異動報告書を提出しなければならない旨主管課に伝える義務を、用地対策課などの取得事務課に課すなどの措置が考えられる。

また、例えば、用地対策課などの取得事務課が財産管理引継書に必要な事項を入力したら同時にオンラインにより主管課と財産管理運用課に必要な情報が届くといったシステムを構築することなどにより、公有財産異動報告書の提出が必要のないシステムの導入も検討すべきである。

## ② 土地台帳の記載漏れ

### ア 問題点の具体的内容

新潟市公有財産台帳等取扱要領では、公有財産台帳の記載要領が



規定されている。

土地台帳については、「会計名」、「口座番号」、「口座名」、「所在地」、「財産区分」、「主管課名」、「種目」、「管理態様」、「用途」、「沿革」、「測量」、「境界」、「借地権・用益物権等」、「法的制限等」、「付属図書」、「異動日付及び異動事由」、「現在額」を記載することが規定されている。

ところが、このうち「用途」「沿革」「測量」「境界」等の項目に記載がないものが散見された。

#### イ 考察及び意見

この点について、財産管理運用課にヒアリング調査を行ったところ、記載漏れがある事項については、不動産の情報を入力するにあたり基となる資料の引継ぎが主管課からなされていないといった理由により入力できていないとのことであった。

財産管理運用課長は、各主管課の財産事務管理者（各主管課の課長）に対して、公有財産台帳の作成のため必要があるときは、説明または必要な資料の提出を求めることができるのであり（新潟市公有財産規則第20条第2項）、新潟市公有財産台帳等取扱要領で規定されている各項目を入力するのに必要な資料の引継ぎがないのであれば、積極的に財産事務管理者に資料の提出や説明を求めて、すべての内容を埋めるべきである。

公有財産台帳は、前述したとおり、新潟市の所有する不動産の情報を一元的に管理するための唯一のツールである。

不動産の情報を一元化する重要な目的の一つとして、情報の検索を容易にすることが挙げられるが、たとえ不動産自体の検索ができたとしても、当該不動産に関し知りたい情報が検索できなければ情報の一元化がなされているとは言い難い。

実際、今回我々が監査を行うにあたり、まず公有財産台帳のチェックを行ったのであるが、同台帳を一見しただけでは各不動産について十分な情報を把握することができず、不動産の情報の検索に非常に苦労をした。

以上のようなことも踏まえ、少なくとも新潟市公有財産台帳等取扱要領で規定されている情報については、直ちに公有財産台帳にすべて記載されている状態にしなければならない。

### ③ 管理態様記載の情報と実態の齟齬<sup>そご</sup>

#### ア 問題点の具体的内容

新潟市公有財産台帳等取扱要領において、土地台帳には「管理態様」を記載することとされている。

「管理態様」には、財産が管理されている態様により、「時価貸付」、「減額貸付」、「無償貸付」、「契約未済」、「不法占拠」、「準公共用」、「未利用」、「利用計画策定済」、「利用困難」、「要確認」、「旧慣使用」、「その他」のいずれかの区分が記載される。

今回、管理態様が「未利用」及び「契約未済」とされている土地についてサンプリング調査を行ったところ、公有財産台帳の記載と実態が合致しない物件が存在したため、現地調査を実施した。

#### イ 現地調査の内容

##### 【樋ノ内揚水場敷地】

所在地：北区下土地亀字樋ノ内 3377-4 外

面積：234.61 m<sup>2</sup>

主管課：北区総務課

〔公有財産台帳上の管理態様〕

未利用

〔現状〕

現地調査を行ったところ、当該土地は葛塚土地改良区が使用しており、敷地の半分は揚水機場が設置され、残りは水防用砂置き場及び揚水管の点検のための穴が設置されている状況にあった。

新潟市と葛塚土地改良区との間で、賃貸借契約は締結しておらず、法律上、当該土地は同改良区に法的根拠のないまま占有されている状態にある。

〔結果〕

時効により取得されてしまうリスクなどもあることから、早急に葛塚土地改良区に売却するか、または賃貸借契約を締結した上で貸付を行うべきである。このことは、ヒアリングを行った主管課の職員も認識しており、早期に対応がなされることを期待する。

なお、ここで、「時効取得」について簡単に説明する。

時効取得とは、民法第 162 条に規定されており、原則として 20 年間（一定の要件をみたす場合には 10 年間）物を継続して占有することで、占有者がその物の所有権を取得することができるとするものである（同条第 1 項及び第 2 項）。今回の例で言えば、少なくとも葛塚土地改良区が、20 年以上占有を

継続していた場合は、同地の所有権について同改良区が時効取得したとして所有権を主張される恐れが生ずる。このように、特に貸付等の処理をしないまま、第三者の占有を継続させてしまうと、第三者に新潟市所有の不動産を時効取得されるリスクが生じてしまうため、早急に貸付契約を締結するなどの措置をとることが必要となる。

#### 【前新田農業用水路】

所在地：北区前新田字前新田甲 67-2 外

面積：572.75 m<sup>2</sup>

主管課：北区総務課

[公有財産台帳上の管理態様]

未利用

[現状]

現地調査を行ったところ、農業用水路として葛塚土地改良区において使用されていた。

葛塚土地改良区との間で、賃貸借契約を締結している形跡はなく、法律上、当該土地は同改良区に法的根拠なく占有されている状態にある。

[結果]

樋ノ内揚水場敷地と同様、時効取得をされてしまうリスクがあることから早急に葛塚土地改良区に売却するか、または賃貸借契約を締結した上で貸付を行うべきである。

#### 【牛崎集落開発センター】

所在地：南区牛崎字居前 56

地積：221.86 m<sup>2</sup>

主管課：南区地域課

[公有財産台帳上の管理態様]

契約未済

[現状]

自治会集会場の敷地として使用貸借されており、平成 17 年 11 月 1 日付で新潟市と自治会との間に使用貸借契約は締結されている。

[結果]

管理態様を早急に無償貸付に変更すべきである。

## ウ 意見

サンプリング調査をした範囲だけでも、公有財産台帳（土地台帳）上の管理態様の記載と実態に齟齬がある物件が複数存在していた。このことからすると、他にもこのような物件が存在するものと考えられる。

主管課へのヒアリングによると、平成17年に合併した市町村の土地の管理態様の定義と新潟市の土地の管理態様の定義が異なっていたなどの事情により、合併の際に、誤った管理態様に分類された不動産が存在し、実態と齟齬のある記載が存在してしまったのではないかとのことであった。

齟齬が生じた原因がいずれであっても、物件の実地調査を行えば、すぐに公有財産台帳の記載を修正することができるはずである。

特に、実地調査の結果、第三者に法的根拠なく占有をされている物件が存在することが判明したが、このような物件は、占有者に時効取得されるリスクなどもあり、放置することは財産管理上重大な問題といえる。

以上より、各主管課において、管理している不動産の実地調査を行い、公有財産台帳の内容を検証し、公有財産台帳の記載と実態に齟齬がある場合には実態に沿う内容に直ちに修正すべきである。

## (2) 不動産の評価についての問題

### ① 公有財産台帳上の不動産の評価額の根拠規定について

#### ア 新潟市公有財産規則

新潟市公有財産規則第23条第1項本文は、財産管理運用課長は、公有財産について公有財産台帳登録価格（以下「台帳価格」という。）を決定しなければならない旨を定める。もっとも、同項但書によれば、財産管理運用課長が指定したものについては、各区役所の総務課長が台帳価格を決定することになる。

そして、土地の台帳価格については、同条第2項において3年ごとに評価替をしなければならない旨を定めている。

建物の評価額について、新潟市公有財産規則に規定はない。

#### イ 新潟市公有財産台帳等取扱要領

新潟市公有財産台帳等取扱要領では、土地台帳の記載要領として、「現在額」が挙げられている。そして、土地台帳の「現在額」欄は、「地積」、「単価」、「価格」の各欄から構成されるどころ、「単価」<sup>2</sup>及

<sup>2</sup> 新潟市公有財産台帳等取扱要領においては「単位」と表記しているが、実際の土地台帳では「単価」と表記されており、いずれかに統一することが望ましい。

び「価格」欄については、新潟市公有財産評価要領により評価した額を記載するものとされている。

また、同取扱要領は、建物台帳の記載要領として「現在面積及び評価額」を挙げている。そして、評価額については新潟市公有財産評価要領に基づき評価した額を記載するものとされている。

#### ウ 新潟市公有財産評価要領

新潟市公有財産評価要領では、土地の評価法は、原則として固定資産税評価格算出方法を準用するものとする。

そして、路線価地域の評価については、次のように評価方法を定めている。

- (ア) 一方のみが路線に接する土地  
...その路線価
- (イ) 正面と側方に路線がある土地  
...正面路線価（原則として最も高い路線価とする）に、側方路線価に「側方路線影響加算率表」に定める加算率を乗じたものを加算した価格を単価として評価する。
- (ウ) 正面と裏面に路面がある土地  
...正面路線価に、裏面路線価に「二方路線影響加算率表」に定める加算率を乗じたものを加算した価格を単価として評価する。
- (エ) 三方又は四方に路線がある土地  
...「上記(イ)又は(ウ)に定める方法」を併用して評価する。

次に、新潟市公有財産評価要領は、建物の評価法として、評価時点において再構築するものとした価格（以下「再建築価格」という。）を基準として、経過年数による償却額を控除する旨を定めている。

#### ② 問題点の具体的内容

##### ア 土地について

新潟市公有財産評価要領の各規定に従い、固定資産税評価格算出方法を準用し、固定資産税の評価替（3年ごと）の翌年に台帳価格の改定を行っている。3年ごとの評価替が確実に履行されているかどうかについてサンプリング調査したところ、前記要領に定められた時期に評価替が行われていなかった例は見当たらなかった。

##### イ 建物について

建物の評価額については、そもそも新潟市公有財産規則の中に規定が欠落している点が、問題点としてあげられる。

また、評価方法について、新潟市公有財産評価要領が定める「再

建築価格」を基準とするのではなく、実際の取得価格から経過年数による償却額を控除して評価額を算出しており、同要領と異なった評価方法により評価額を算出している点も問題点としてあげられる。このような評価法は平成 19 年度から行われている。

### ③ 考察及び意見

まず、土地については、サンプル調査の結果、評価替が確実に履行されていた。このことは最低限の要請であり、今後も継続されなくてはならない。

次に、建物については、まず、建物の評価額に関する規定も、新潟市公有財産規則中に規定すべきと考える。

また、建物の評価に関し、新潟市公有財産評価要領の規定と実際の評価方法とで齟齬が生じている点についてであるが、このような齟齬が生じた原因は、平成 19 年度から、評価方法が変更になったことにある。すなわち、従来は、3 年毎に再取得価格を算出する方法により評価が行われていたのであるが、公会計改革（公会計改革の詳細は後述 4 を参照）における企業会計との整合性を図る観点から、平成 19 年度より取得価額から減価償却を行う方法によって評価が行われることになった。しかし、このように評価方法の変更がなされているにもかかわらず、新潟市公有財産評価要領の規定の変更は行われていない。

まず、そもそも、この移行の前提となる新潟市公有財産評価要領の改訂が未了のまま実務処理が先行されることは、「法律による行政」の観点から妥当ではなく、早急に規程類の整備を行うべきである。

さらに、調査の結果、新潟市が公表している貸借対照表の資産勘定は公有財産台帳を基礎としては作成されていないことが分かった（後述 4 (1) を参照）。

新潟市においては、貸借対照表の基礎資料とすべく固定資産台帳の作成を進めており、公有財産台帳については今後も貸借対照表の基礎資料とする予定はない。

とすれば、そもそも公有財産台帳の評価の方法を取得原価主義に変更する必要性は必ずしもあるとはいえず、公有財産台帳の評価方法の変更の必要性についても再考すべきといえる。

## 4 公会計改革への対応に関する監査の結果

### (1) 新潟市の現状

民間企業においては、通常、財産を取得した場合、会計処理として会計帳簿である仕訳帳に個別取引の仕訳を記入するとともに、各勘定科目

別に総勘定元帳に当該取引を記入することで勘定科目の残高を管理する。一方で、財産管理台帳などの名称の帳簿に取得財産の取得日、取得価額、耐用年数、期首、期末の帳簿価額などのストック情報を記入し管理する。これらは一連の処理として行われ、決算書類である貸借対照表はこれらのストック情報に基づき作成される。そのため、総勘定元帳、財産管理台帳の期末帳簿価額、貸借対照表価額は一致する。

新潟市においては、平成 19 年度分からいわゆる「総務省改訂モデル」による貸借対照表が作成され公表されている。

そこで、公有財産たる有形固定資産及び売却可能資産の貸借対照表価額についても、何らかの帳簿を基礎として作成しているものと推定し、調査を行った。

資産残高の把握のための台帳としては、新潟市公有財産規則に定める「公有財産台帳」がある。

しかし、現行の公有財産台帳等は、主として財産の運用管理を目的とし、現行制度上、複式簿記、発生主義を前提としていないため現在価額が明確でないうえ、すべての資産を網羅することとなっていない。調査の結果、「総務省改訂モデル」に基づく新潟市が公表している貸借対照表の資産勘定はこの公有財産台帳その他の帳簿類を基礎としては作成されていないことが分かった。

新潟市が公表する貸借対照表では、資産を 1・公共財産、2・投資等、3・流動資産に分類し、公共財産を (1)有形固定資産と(2)売却可能資産に分類している。

このうち(1)有形固定資産の貸借対照表価額は平成 19 年 10 月、総務省の「新地方公会計制度実施研究会報告」第 3 部 総務省改訂モデルに基づく財務書類作成台帳等取扱要領に示されているとおり、決算統計<sup>3</sup>の昭和 44 年度以降から直近年度までの普通建設事業費の累計額を基礎として、計算されている。

なお、公共財産のうち、(2)売却可能資産として分類されているものは「普通財産のうち土地情報連絡会議にて処分可能とされたもの並びに平成 16・17 年度に合併した旧市町村で売却可能とされたもの」であるが、これらには、公正価値として売却可能価額が付されている。

## (2) 考察

公共財産の貸借対照表価額として総務省改訂モデルに基づく会計処理が行われていることによる情報公開上の問題点としては次のようなこと

<sup>3</sup>地方自治法第 252 条の 17 の 5 第 2 項の規定に基づいて毎年定期的に行われる地方公共団体の決算に関する統計。予算の執行を通じて地方公共団体がどのように行政運営を行ったかをみるための基礎となるものであり、地方財政全体の毎年度の執行結果を表わすものとして地方財政関係統計のなかでも最も基本的かつ重要な統計のひとつ。

が指摘できる。

- a 決算統計による普通建設事業費は、歳出予算の執行状況を概ね反映していると判断できることから、キャッシュベースで有形固定資産の取得価額を大まかに捉える方法としては一定の評価ができるものと考ええる。しかしながら決算統計では資産ごとの明細（個々の不動産等の取得価格）が把握できないため、個々の減価償却資産について経過年数分の償却費を計算することができず、よって建物の期末帳簿価額を正確に把握することもできない。
- b 財産管理台帳が整備され、取得財産の取得日、取得価額、耐用年数、期首、期末の帳簿価額などのストック情報と貸借対照表とが関連づけられていなければ、除却や滅失による資産の情報が貸借対照表に正確に反映されず、これらの消滅資産が貸借対照表に残ってしまう可能性がある。
- c 新潟市の貸借対照表は決算統計の昭和 44 年度以降から直近年度までの普通建設事業費の累計額を基礎として計算されている。したがって、昭和 43 年以前に取得された財産は貸借対照表には反映されていない。
- d 寄附による財産の取得などのように予算の執行として取得した財産以外の財産の取得が貸借対照表に反映されていない。
- e 「可能な限り資産を売却し、債務の償還に充てる」という資産・債務改革の趣旨からすれば、売却可能資産の範囲は遊休地や未利用地で「売却が可能なもの」といった広い概念で捉えるべきであり、現行の新潟市の貸借対照表における「普通財産のうち土地情報連絡会議にて処分可能とされたもの並びに平成 16・17 年度に合併した旧市町村で売却可能とされたもの」といった狭い捉え方では「可能な限り資産を売却し」といった目的を達成するための手段としての公会計改革の要請にはなじまないものと考ええる。

以上のような事情から、現行、新潟市が公表している貸借対照表における公共資産の貸借対照表価額は、一般的な企業会計を採用した場合の帳簿価額と比較すると、大きく異なる可能性があり、その精度の程度を把握することも困難であると考えられる。

そのため、財政状態を判断する基礎資料として現在、新潟市が公表している貸借対照表をそのまま採用した場合には、却って判断を誤る可能性があるものと思料する。「総務省改訂モデル」自体が、「財務書類の段階的整備」を前提としており、作成される財務書類が基準モデルに移行す



るまでの過渡期的なものであることは理解できる。しかし、この財務諸表を利用する者が企業会計の会計処理の基準を前提としてこれを利用するとすれば、市の財政状態について、大きな誤解を与える要因にもなりかねないものとする。これを回避するためには、総務省改訂モデルで採用されている会計処理の基準について注記等を用いて詳細な情報を提供し、利用者の予測可能性を最大限担保する努力をすべきと考える。

### (3) 意見

こうした問題を解決するためには、結局のところ、新潟市の保有するすべての財産についてのストック情報を速やかに整理するしかないものとする。これについては「新潟市行政改革プラン 2010」の重点改革項目のなかでも財政健全化の一環として「公会計改革」を掲げており、具体的な対応として「総務省改訂モデル」から「基準モデル」に基づく財務書類への移行を行うとしている。

しかし「新潟市行政改革プラン 2010」の工程表を見ると、平成 21 年度から平成 24 年度まで工程概要はすべて「固定資産管理台帳の整備」であり、実施内容は「公有財産の把握・リストアップ」で具体的なロードマップは示されていないのが実情である。

そこで、問題の解決策として、以下のことを提言したい。

- ① まず、現行の「新潟市公有財産規則」の規定によると、各々の財産の管理は原則各課に委ねられており、どこかの部署が一括して管理をする体制にはなっていないが、公会計制度改革の重要性に鑑み、各課を横断した作業の推進について権限と責任を持つ推進責任者を制定することが必要である。

公会計制度の目的は「情報公開」と「財産管理」にある。このうち、「財産管理」についていえば、その目的を達成するために、「保有する財産について必要な情報を収集し、正確な固定資産台帳を作成する」という重要なプロセスについて、後述する「アセットマネジメント」の推進と共通の作業が必要となる。現在、この作業は、「土地・財産活用担当」において進められているが、これを発展的に改編して、各課を横断した推進責任部署とし、公会計改革と併せてアセットマネジメントの推進を強化することなども検討すべきである。

- ② 次に、①と同時並行して進めることを前提として、各課の財産事務管理者を中心として、期限を定めて不動産のストック情報の完全な整備を行うべきである。すべての財産情報を推進責任部署ですべて行うことは困難である。財産管理は元々各課が責任を持って行うこととなっているのであるから、改めてこれを各課に徹底させることが必要で

あると考える。

そもそも市には市内の民間所有不動産について、固定資産税を課税するための固定資産税評価額を算定するノウハウがある。制度上課税物件は網羅的に評価されているのだから、同じことが自己の保有する公有財産についてできないわけがないものとする。

- ③ また、人員体制の見直しも必要である。現行、財務書類は複数の所属からの情報をもとに、財務課のごく少数の担当者が統合作業をする形で作成しており、専従者はおいていないとのことである。市の財政規模を考えると、企業会計での基準に匹敵する精度の財務書類を作成しようとする前提であれば、この体制での対応は困難であるとする。一旦は正確な開始バランスシートが作成できても、それを維持継続する体制を確保しなければ意味がないものとなる。各課単位での取引を把握する体制の構築（たとえば各課に帳簿の作成の担当者を定めるなど）を含めて、全庁的に正確な財務書類を作成するための体制づくりを進める必要があるとする。
- ④ 最後に会計専門家などの助言を仰ぐことが必要である。地方自治体会計にはそもそも複式簿記の概念がなかったわけであるから、市のプロパー職員のみでこれに当ることは効率が良い方法と思われぬ。今までの提言を具体的に実現するためにも会計専門家のアドバイスは必要であるとする。

## 5 アセットマネジメントに必要な情報収集に関する問題点・課題

### (1) 新潟市の現状及び考察

新潟市では、新潟市公有財産規則第 20 条第 1 項において公有財産台帳を財産管理運用課が作成することになっている。しかし、もともと公有財産台帳は、アセットマネジメントを行うために作られているものではなく、公有財産台帳に掲載されている情報だけでは、全庁的にアセットマネジメントを行える情報が網羅されているとはいえない。

地方公共団体におけるアセットマネジメントの推進プロセスのメルクマールとしては、平成 20 年 12 月に「地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ」から公表された「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」（以下「手引き」という）が参考になる。

この手引きは、本来、公会計改革に基づき地方公共団体が作成する貸借対照表に計上される資産の帳簿価額の評価方法を明らかにしたものである。

公会計改革の最終目標である財務諸表の作成によって、当該地方公共

団体の「売却可能資産」が明らかとなるが、これにより明らかとなった売却可能資産の売却収入により債務の圧縮を推進することが資産債務改革の目的となっており、最終的な目的は、新潟市の目指すアセットマネジメントと変わらない。

手引きによれば、「庁内体制を整える → 固定資産台帳を作成する → 売却可能資産を抽出する → 財産を評価する etc 」といったプロセスを経て財務諸表が作成されることが示されている。

しかし、調査の結果、新潟市のアセットマネジメントは、ようやく端緒についたばかりの状態であり、まだ「庁内体制を整える」段階であるといわざるを得ない。

「新潟市行政改革プラン 2010 工程表」によれば、アセットマネジメントの担当は「土地・財産活用担当」となっており、工程表の今後の予定を確認すると、平成 22 年度から平成 24 年度までの実施内容はすべて「固定資産台帳の整備」となっている。

調査によると、新潟市においては、アセットマネジメントに必要な公有財産の現況を把握した信憑性のあるストック情報が整備されていないため（もっとも、これは新潟市に限らず多くの地方公共団体で共通の課題であるが）、土地・財産活用担当においてこれらの情報の整備を進めているとのことである。具体的には、公文書分類センターに保管されている合併市町村の文書から、ストック情報のスキャニングを実施しているとのことであるが、調査時点（平成 22 年 11 月）で、この作業にあと 5 年程度は必要との見込みであった。

また、スキャニングの結果、文書に記載がなされていない情報があればこれを確認・調査する必要もあろう。さらに、文書そのものの紛失や散逸といったことも想定される。これらの前提を踏まえると、新潟市において公有財産の現況を正確に把握することは、現実の問題としてほぼ不可能であり、「どこまでの情報が特定できて、どの部分の情報が不明か」といった現状把握に一応の目途をつけることにも、相当の期間を要するものと考えられる。

このように、新潟市の現状としては、アセットマネジメント推進のために必要な情報は集約されておらず、今後必要な情報を集約するにも相当長期間の時間を要する状況にある。

このような状況となっている要因としては、従来、地方公共団体の予算、決算は単式簿記に基づく収支計算でおこなわれており、財産の残高を管理するといったストック情報を把握するという条例や規則上の手続きが不十分であった点や、それに起因する職員の財産管理に対する意識

の薄さに原因があると考えられる。

しかし、前述した「行政改革推進法」や「基本方針 2006」を持ちだすまでもなく、地方自治法第 2 条第 14 項の規定の主旨からも、アセットマネジメントを適切に実施し公有財産を有効に活用することは重要であり、そのためには、固定資産の過去、現在の情報を正確に把握するストック情報を整備することは最低限必要な前提条件であると考ええる。新潟市の財政状態に関する情報公開の面からも、現状の財産管理の実態は著しく不十分であると考ええる。

## (2) 意見

### ① 外部専門家の活用

不動産ディベロッパー・信託銀行などの勤務経験者といった外部専門家の活用を検討する必要があると考ええる。行政の仕事は、もちろん民間企業とは異なるものであり、経済効率のみを追求するものではないことから、新潟市職員の持つノウハウを活用すべきではあるが、もともと行政において経験の無い業務については、採用や業務委託の方法により、外部専門家の意識を活用するほうが効率的であることも多いと思う。この点は「公会計改革」における意見として、公認会計士や税理士などの外部専門家の活用を提言したことと同趣旨である。

### ② 人事異動を前提とした管理体制の構築

アセットマネジメントに必要なストック情報として固定資産台帳が完成しても、それらの情報は常に更新され、最新の情報を管理する状態が維持継続されなければならない。今回の調査にあたっては再三にわたり「異動の際に引き継ぎがなかった」「当時は別の部署にいたので」といった属人的な理由により情報が引き継がれなかったという事情説明を受けた。しかし、役所の人事体系が異動を前提としている以上、これらをいいわけとすることは許されないものと考ええる。したがって、属人的な引き継ぎに頼る管理体制ではなく、データへの入力情報のチェックをルーティン化したり、異なる部署間で事務の整合性をチェックしたりするなど、会社法や金融商品取引法などの規定により民間大企業では既に導入を義務付けられている内部統制体制を構築することによる継続的な管理体制を強化すべきと考ええる。

### ③ 人材の育成

固定資産台帳が一応の完成を見たとしても、この情報は常に最新のものに更新されなければならない。また、そのストック情報は、財務諸表に正確に反映されなければならない。上記②の内部統制体制も時代の要請に合わせて常に再構築を繰り返さなければならない。そのためには今

までの新潟市職員に欠けている財産管理に対する責任感と管理能力を要する人材を育成することが望まれる。

#### ④ 土地・財産活用担当の位置づけ

土地・財産活用担当をアセットマネジメントの推進責任部署とすることについては「公会計改革」の意見として既述した。アセットマネジメントの推進を担っている土地・財産活用担当の組織上の位置づけが明確でなく、権限が十分に与えられていないことも、アセットマネジメントに必要な情報収集に時間がかかってしまっている要因としてあげられる。

すなわち、土地・財産活用担当は、部や課には所属せず、新潟市の組織の中に明確に位置づけられていない状況にある。また、土地・財産活用担当には予算執行権も文書発翰権もない。

このように土地・財産活用担当の位置づけと権限が明確でないことから、アセットマネジメントに必要な情報収集につき、土地・財産活用担当が各主管課に協力を求めても、各主管課から土地・財産活用担当が期待する協力を得られないこともあるのではなかろうか。

アセットマネジメントの推進は、行政改革推進法等が求める「資産・債務改革」の重要な要素であり、さらに言えば、地方自治法第2条第14項が規定する地方公共団体はその事務を処理するにあたり、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない、ことから導かれる地方公共団体に課されたいわば当然の要請であり、その重要性は改めて確認するまでもない。また、新潟市は、新潟市行政改革プラン2010において、アセットマネジメントの推進を掲げている以上、それを実現する体制を整えることはその責務といえる。

以上より、現行の土地財産活用担当を発展的に改編し、アセットマネジメントについて必要な権限を有する部署を設置すべきではないかというのが、包括外部監査人及び補助者の一致した見解である。

#### ⑤ まとめ

アセットマネジメントの重要性は言うまでもないが、新潟市においてはその基本情報となる固定資産台帳の完成について、完成時期の目途さえも立っていない状況である。厳しい財政状況を考えると、時間的な猶予はない。

アセットマネジメントについては、市長の強いリーダーシップのもと、抜本的で大胆な推進が望まれる。

## Ⅱ 用地取得に関する手続及び資料の管理について

### 1 用地取得の手続き

まず、新潟市における用地取得の手続きについて概観する。

#### (1) 取得事務を行う者

新潟市公有財産規則（以下「規則」という）第7条において、「公有財産の取得に関する事務は、財産管理運用課長が行う。」と規定されている。

もともと、同条但書において、次の表（規則第7条記載の表を抜粋）の左欄に掲げるものに関する事務は、当該右欄に掲げる課の財産事務管理者が行うものとされている。

(1) 公共用地及び建物並びに公共用地取得に伴う代替地の取得	用地対策課及び駅周辺整備事務所総務課
(2) 機械器具及び船舶の取得	財務部契約課及び各区役所の総務課(各区役所の総務課にあつては1,000万円未満のもののみ取得に限る。)
(3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第40条及び土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第105条の規定により本市に帰属することとなる土地の取得	各区役所で当該事務を所管する課
(4) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第82条の規定により本市に帰属することとなる土地の取得	都市政策部市街地整備課及び駅周辺整備事務所総務課
(5) 教育財産となる建物その他の工作物の原始取得	建築部公共建築第1課及び公共建築第2課
(6) 教育財産となる公有財産の寄附又は贈与による取得	教育委員会事務局の当該課
(7) 教育委員会の所管する事務に係る特許権、著作権その他これらに準ずる権利の取得	
(8) 前各号に準ずるものを除くほか、次に掲げるもの 公有財産の原始取得 公有財産の寄附又は贈与による取得 特許権、著作権その他これらに準ずる権利の取得 株券、社債券その他これらに準ずる有価証券及び出資に	当該課 (教育委員会事務局の各課を除く。)

よる権利の取得 その他財務部長が特に当該課に取得させることを適当と認めるもの	
---	--

(平 4 規則 12・平 12 規則 10・平 16 規則 21・平 17 規則 61・平 19 規則 98・平 20 規則 11・平 22 規則 19・一部改正)

また、交換も、新潟市の有する普通財産の移転と引き換えに他の者が所有する同一種類の不動産を取得するものであるから、「取得」の一態様といえる。

地方公共団体が交換を行う場合、地方自治法第 237 条第 2 項において「条例又は議会の議決による」ことが要求されているが、新潟市では、「新潟市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」を定め、同条例第 2 条において「普通財産は、不動産に限り」「同一種類の不動産」と交換できるとされている。

交換についても、規則第 11 条において、「普通財産の交換に関する事務は、財産管理運用課長が行う。」と規定されている。

もっとも、同条但書において、次の表（規則第 11 条記載の表を抜粋）の左欄に掲げるものに関する事務は、当該右欄に掲げる課の財産事務管理者が行うものとされている。

(1) 公共用地取得に伴う交換	用地対策課及び駅周辺整備事務所総務課
(2) 道路の事業及び法定外公共物に係る交換	各区役所で当該事務を所管する課
(3) 前 2 号に掲げるものを除くほか、財務部長が当該課に交換させることを適当と認めるもの	当該課 (教育委員会事務局の各課を除く。)

(平 4 規則 12・平 13 規則 38・平 17 規則 61・平 19 規則 98・平 22 規則 19・一部改正)

以上より、用地の取得については、財務部長が特に当該課に取得させることを適当と認めた場合を除いては、用地対策課及び駅周辺整備事務所総務課が行うこととなっている。なお、この中でも用地対策課は、用地取得に関する業務の大部分を担っており、平成 21 年度でいうと、新潟市が寄附以外で用地を取得した 93 事業のうち、用地対策課が

取得手続きを行った事業数は 85 事業であり、事業全体の 9 割以上の用地取得を行ったこととなる。

## (2) 取得の手続き

規則上は、規則の第 12 条乃至第 18 条及び第 22 条に手続きが規定されている（なお、交換については規則第 52 条において第 13 条及び第 15 条乃至第 18 条の規定を準用している）。

まず、用地を取得する場合、取得の理由となる事業の計画がその事業を担当する事業課において策定され、事前に予算要求や用地測量などがなされる。

その上で、規則第 12 条の規定に従い、事業課の財産事務管理者は、取得しようとする不動産について、用地対策課長をはじめとした規則第 7 条の規定により公有財産の取得に関する事務を行う財産事務管理者（以下「用地対策課長等」という）に対し公有財産取得依頼書を提出しなければならない（規則第 12 条）<sup>4</sup>。

用地対策課長等は、公有財産取得依頼書の提出を受けて、具体的な取得手続きに入る（規則第 13 条乃至第 17 条）。

具体的には、新潟市財産評価審査会により審査を受けた上で決定された取得価格に基づき（規則第 6 条の 2）、用地対策課等において地権者と交渉の上、公有財産取得調書の決裁を経て（規則第 14 条第 1 項）契約が締結されることとなる。交換の場合は普通財産交換調書の決裁を経る（規則第 52 条第 1 項）。

この決裁権者は、新潟市事務専決規程において定められている。

なお、用地対策課が取得手続きを行う場合、不動産の評価については、用地総務課が用地対策課の依頼を受けて行う（新潟市行政組織規則第 5 条）。用地総務課においては、土地価格比準表に基づいて取得予定地を評価し買収単価を算定するか、または不動産鑑定士に鑑定評価を依頼するかにより、買収価格を出した上で、財産評価審査会に諮る。

契約締結後は、支障物件や抵当権等の権利制限などがある場合には、その除却又は抹消を確認後に用地対策課長等は引渡しを受けなければならない。引渡しにあたっては物件引渡書を当該引渡人との間で作成しなければならない（規則第 13 条第 1 項、同第 15 条第 2 項）。交換も同様である（規則第 52 条第 2 項）。

また、用地対策課長等は直ちに所有権移転登記の手続きもしなければならない（規則第 16 条）。交換も同様である（規則第 52 条第 2 項）。

---

<sup>4</sup> 取得しようとする公有財産の種類及び用途に応じ、同規則第 7 条の規定に従って、用地対策課長以外の者に依頼書を提出することになる（規則第 12 条）。



代金及び補償金の支払いは、市長が特に認めるとき以外は、引渡しを受け及び登記が完了した後に行う（規則第 17 条）。交換も同様である（規則第 52 条第 2 項）。

以上の手続きが完了したら、用地対策課等は、取得財産引継調書などの関係書類を添えて事業課に引き継ぐ（規則第 18 条）。交換も同様である（規則第 52 条 2 項）。

取得した不動産（交換も含む）について引継ぎを受けた事業課は、引継ぎを受けてから 20 日以内に財産管理運用課長に対し、公有財産異動報告書を提出しなければならない（新潟市公有財産台帳等取扱要領）。

そして、財産管理運用課長は、当該報告書に基づき公有財産台帳を作成しなければならない（規則第 20 条）。

公有財産台帳の記載にあたっては、財産管理運用課長は、公有財産について公有財産台帳登録価格を決定しなければならない。ただし、財産管理運用課長が指定したものについては各区役所の総務課長が決定する（規則第 23 条）。

公有財産台帳に掲載後は、財産管理運用課長は、土地に係る台帳価格について 3 年ごとに評価替をしなければならない（規則第 23 条 2）。

## 2 取得手続きに関する問題点

### (1) サンプル調査の対象

今回、新潟市が取得した土地のうち、買入により取得した土地（施設単位、事業単位）を任意に抽出して、取得の手続きが規則に定められた手続きに沿って行われているかについてサンプル調査を行った。

具体的には、各主管課及び用地対策課から取得に関する資料の提出を受けた上で、必要に応じてヒアリングを行った。

サンプル調査を行った施設・事業の一覧は以下のとおりである。

#### <各主管課についての調査対象>

施設名称	取得日付	取得価格 単位：千円	主管課	備考
(仮称)アグリパーク／農業研究センター	2009/1/16	793,062	農村・都市交流施設整備課	
都市高速鉄道事業用地	2008/12/4	27,973	新潟駅周辺整備事務所	
新潟駅前広場(南口)	2008/8/29	1,004,772	新潟駅周辺整備事務所	
(都)弁天線(修景道路)	2007/3/28	1,841,000	新潟駅周辺整備事務所	
(都)新潟鳥屋野線	2007～2010	1,963,262	新潟駅周辺整備事務所	
東区庁舎移転予定施設	2010/1/25	319,294	東区総務課	
(仮称)みどりと森の運動公園	2009	1,095,071	西区建設課	
(仮称)岩室ゆのさと公園	2009	30,049	西蒲区産業観光課	
(仮称)農業体験型大規模公園	2008	177,168	西蒲区産業観光課	

<用地対策課についての調査対象>

事業名称	取得日付	取得価格 単位:千円	主管課	備考
新潟村松三川線道路安全施設整備事業	2010/1/6	103	東部地域土木事務所建設課	
(都)川端町入船線事業	2007~2010	49,426	東部地域土木事務所建設課	2007年~2010年に取得した土地の一部を対象
(都)網川原線事業	2008/2/7、 2009/2/20、2009/8/6	45,852	東部地域土木事務所建設課	
(都)網川原線維持管理用地買収事業	2008/2/7	2,318	東部地域土木事務所建設課	
(都)網川原線残地買収事業	2009/2/14、2009/11/4	7,009	東部地域土木事務所建設課	
2級市道鳥屋野女池線	2008/10/22	22,306	東部地域土木事務所建設課	
(都)河渡線事業	2009/2/9	5,526	東部地域土木事務所建設課	
(都)出来島上木戸線事業	2009/2/27	16,885	東部地域土木事務所建設課	

(2) 結果

監査の結果、取得の手続きが規則の規定に明らかに反して行われているもの（例えば、規則の手続きを履践しないで不動産を取得した例など）は、特に存在しなかった。

ただ、取得手続きに関し何点か改善すべきと思われる点があったので、以下それらについて指摘する。

① 公有財産異動報告書が適時に財産管理運用課に提出されていないこと

まず、公有財産に異動があったときは、財産の異動が生じたときから20日以内に行うことが要求されている公有財産異動報告書（新潟市公有財産台帳等取扱要領参照）の財産管理運用課への提出が、適時になされていないものが散見された。

なお、年度内に公有財産異動報告書の提出が財産管理運用課になされなかった場合は、前述したとおり公有財産台帳の異動事由に「報告もれ」との記載がなされる。

② 取得日についての認識の不統一

「取得日」については、物件の「引渡日」とすることとされているにもかかわらず、「契約日」や「登記完了日」などこれと異なる日付が記載されているものが見られた。

③ 登記の修正事務の不履行

物件を取得する際には必ず実測し、実測して得られた地積を物件引渡書に記載するが、登記上の地積と実測した地積に齟齬があった場合でも一筆買いの場合には登記の修正をしない運用になっている主管課が存在した。このような運用によると、実態と異なる地積が登記上修正されず放置されることになってしまう。

また物件引渡書と登記との間で地目の齟齬が生じているものも存在

した。

このような状態を放置することは、登記簿の記載が実態を正確に反映したものでなくなるばかりか、後に当該土地を譲渡等する際に地積等の認識に齟齬が生じるなど紛争の恐れも生じることにもなりえることから、早期に是正すべきである。

#### ④ 資料のファイリングの不統一

主管課及び用地対策課に保管されている用地取得に関する資料のファイリングの仕方が、区々であり統一されていないことも問題点としてあげられる。このことは、不動産の取得に関する資料に限ったことではなく、今回の監査で、複数の主管課の保管している不動産に関する資料を閲覧した際、担当者ごとにファイリングの仕方が区々であり、ファイルの整理の仕方が統一されておらず、属人的な整理がなされている状況であった。さらに、綴じられている書面について、あるファイルに存在しているものが、他のファイルには存在していないということも散見された。今回、用地対策課が保管していた30冊のサンプリング対象ファイルについて公有財産取得依頼書、公有財産取得調書、契約書、物件引渡書、登記簿謄本、経費執行伺い書が綴じられているか否か確認したところ、公有財産取得依頼書については15件、公有財産取得調書については5件、物件引渡書については3件、それぞれファイリングがなされていなかった。

官庁の人事慣行上、一定期間をおいての配置換えは避けられず、異動を繰り返すことを前提とすると、担当者にかかわらず主管課の職員であれば誰でもすぐに把握・管理できるよう、資料のファイリングの仕方を統一することは、いわば当然のことである。また、資料のファイリングの統一によりその手続きの履践の脱例を防ぐという効果も期待できる。

今後のアセットマネジメントや公会計改革に向けたデータベース構築のためにも、資料のファイリングの仕方を統一させた上で、ファイルの整理を行われることが望まれる。

#### ⑤ 公有財産取得調書の記載と経費執行伺書の記載の実態

サンプリング調査を行ったところ、経費執行伺書に記載された伺い執行額が、予算残高を超えているものが何点か存在した。これらはいずれも何ら指摘されることなく決裁され、執行されていた。

この点、ヒアリング調査したところ、まず、予算額が事業単位で記載されるのか、物件単位で記載されるのか統一されていないことが判明した。そのため、公有財産取得調書と経費執行伺書の表記からは決裁

者が何を基準に判断しているのかが分からなかった。

なお、予算がなければ執行できないところ、予算は別途存在したはずであるが、その予算がどのような名目の予算で当該執行に充てることが適法及び適切だったか判断するに足りる資料は経費執行伺書に添付されていなかった。

また公有財産調書及び不動産の取得（土地）に伴う損失補償調書の記載欄である「執行額」「残高」が未記入のものも多数発見された。これらが未記入でも何ら指摘がないまま、決裁されているのが現状である。

そこで、経費執行伺書に記載すべき予算の単位を統一し、周知すべきである。さらに決裁者が決裁するにあたり参照した資料は、経費執行伺書に添付し、一体の書面とすべきである。

#### ⑥ 取得時効をされた土地の取得（補償）に関する問題

「都市計画道路川端町入船線事業」における用地取得に関する資料を監査した結果、以下のとおり、新潟市所有の土地について、第三者に時効取得されていたことが判明した。

- ・時効による取得者 15名
- ・時効取得された面積の合計 137.94 m<sup>2</sup>

用地対策課によれば、上記のような時効取得が判明した経緯は以下のとおりである。すなわち、「都市計画道路川端町入船線事業」のために平成17年に新潟市において測量を実施したところ、更正図と実際の道路の幅員に差異があり、更正図上の道路の一部が当該道路沿いの土地所有者らにより占有された状態が長年継続していたことが判明した。そこで、新潟市は、更正図上は道路の一部であるにもかかわらず、当該土地所有者らが長年占有していた部分（以下「時効取得された土地」という）について、時効により当該土地所有者らが所有権を取得したことを前提として、当該土地所有者らに対して補償費を支払って、時効取得された土地の所有権を買い戻した。

以上について、用地取得に関する資料の中には、時効取得者に対して、新潟市長から取得時効を認める旨の文書が添付されている物件と、同様の文書が添付されていない物件とが存在し、15名の時効取得者に関して、統一的な処理がなされたのか否か十分に確認できなかった。

また、用地対策課によれば、上記の他に、新潟市所有の土地が第三者によって時効取得された例はなく、他にもあり得ないと考えられるとのことであった。しかし、上記の時効取得の事実が判明した経緯に鑑みると、本件が本当に唯一の例外であると言い切れるほどの根拠には乏しいと思われる。つまり、実際の道路の幅員が更正図と異なっており、更

正図上は新潟市の所有地であるのに、実際には他者により占有されている土地は他にも存在する可能性は否定できない。

そこで、例えば、各主管課において一斉調査を行うなど、新潟市の所有地であるにもかかわらず、他人に「所有の意思をもって、平穩に、かつ公然と」(民法 162 条) 占有されている土地がないかどうかを調査・把握する制度を直ちに整備し、仮にそのような土地が存在している場合には時効の完成を防ぐ体制を整備すべきである。

### 3 用地取得に関する情報の管理について

#### (1) 新潟市の現状

用地取得に際し必要となる書類については、契約書のみならず登記に関する書類や税務に関する書類等多数の書類の作成が必要となる。

新潟市においては、従来、用地の取得にあたり、これらの書類について、それぞれ別々に作成がなされていた。

もともと、このような作成方法であると、各書面の作成の際、各書類で共通する情報（売買価格、譲渡年月日並びに地番及び地積等の物件の内容など）をその都度記入または入力しなければならず、重複作業が必要となり非効率であった。また、一部の書面の作成作業に人為的な記入・入力ミスが生じてしまうと、一貫性のない内容となるといった弊害もあった。

そこで、平成 22 年 4 月 1 日から用地対策課においてシステム名「用地管太郎」が導入され、平成 22 年度の用地取得業務から稼働がなされている。

このシステムの導入により各事業課から公有財産取得依頼書（規則第 12 条）を受けた時点で、買収予定者の情報（氏名、住所等）や買収予定地のデータ（地番・地積等）などの基本データを入力し、その後決定される売買金額や譲渡年月日等の情報を補充して入力することにより、契約関係書類、登記・税関係書類その他用地取得に必要な書類が入力した基本データに基づいて作成されることになり、重複した記入・入力作業が必要でなくなった。

また、このシステムにより、今後、用地取得に関する情報をデータにより一元的に管理でき、情報の検索も容易となった。

以上より、「用地管太郎」の導入により、用地対策課における用地取得に関する書類の作成は、効率的になったといえ、加えて、今後用地取得に関する情報の管理も「用地管太郎」によりデータベースで一元的に行うことができるようになった。

## (2) 課題

前述の通り、「用地管太郎」により用地取得に関する情報を一元的に管理できる状態になったとしても、現時点では、用地対策課以外に情報が共有される体制にはなっていない。

この点、他の部署との情報の共有化の可否について、用地対策課にヒアリングをしたところ、土地価格及び補償金など、個人情報のデータがあり、セキュリティの面から共有化は困難との回答であった。確かに、個人情報保護の必要性は否定できないが、情報を共有することができる課を限定するとともに、新潟市の情報管理に関するガバナンスを強化することによりクリアできる問題ではなかろうか。少なくとも、将来的に固定資産台帳を作成することになる財務課、アセットマネジメントの推進を担う土地・財産活用担当及び財産管理運用課については、「用地管太郎」で管理されている情報にいつでもアクセスできるような体制にしていくことが望ましいといえ、これらの課について情報の共有化の導入を是非検討されたい。

### Ⅲ 新潟市土地開発公社の土地の取得について

#### 1 土地開発公社の概要

土地開発公社は「公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拓法」とする）」を根拠法として設立される法人である。

公拓法は「都市の健全な発展と秩序ある整備を推進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉に資することを目的」としている（第1条）。

ここに規定されているように、土地開発公社の主な目的は、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うことにあるが、新潟市においても、同法に基づき、「新潟市土地開発公社」をその出資により設立している。

新潟市土地開発公社（以下「公社」という）の過去3期分の決算状況は次の通りである。

## 【貸借対照表】

単位:円

	H20年3月	H21年3月	H22年3月
I 流動資産			
現金及び預金	2,168,786,338	1,408,021,348	1,670,460,731
事業未収金	76,969,670	4,869,725	1,839,252
公有用地	20,079,030,622	15,356,840,908	14,232,571,871
特定土地	0	95,203,658	0
完成土地	0	1,174,640,727	0
代替地	434,922,287	213,185,509	200,907,192
前払費用	55,550	29,400	0
流動資産合計	23,934,405,194	18,252,791,275	16,105,779,046
II 固定資産			
1 有形固定資産			
構築物	154,923,403	132,208,682	70,362,882
減価償却累計額	-131,557,359	-118,987,814	-66,844,738
車両その他運搬具	5,634,665	5,634,665	5,634,665
減価償却累計額	-2,595,561	-3,627,425	-4,426,765
工具、器具及び備品	252,000	252,000	252,000
減価償却累計額	-102,060	-113,400	-124,740
有形固定資産合計	26,555,088	15,366,708	4,853,304
固定資産合計	26,555,088	15,366,708	4,853,304
資産合計	23,960,960,282	18,268,157,983	16,110,632,350
I 流動負債			
未払金	291,069,970	234,174,901	630,178,410
短期借入金	17,900,456,458	14,309,086,995	12,685,706,938
短期預り金	9,085	8,454	35,975
流動負債合計	18,191,535,513	14,543,270,350	13,315,921,323
II 固定負債			
長期借入金	3,157,516,774	2,121,205,722	1,060,669,615
長期預り金	27,426,014	27,426,014	0
固定負債合計	3,184,942,788	2,148,631,736	1,060,669,615
負債合計	21,376,478,301	16,691,902,086	14,376,590,938
I 資本金			
基本財産	30,000,000	30,000,000	30,000,000
資本金合計	30,000,000	30,000,000	30,000,000
II 準備金			
前期繰越準備金	2,417,865,663	2,554,481,981	1,546,255,897
当期純利益	136,616,318	-1,008,226,084	157,785,515
準備金合計	2,554,481,981	1,546,255,897	1,704,041,412
資本合計	2,584,481,981	1,576,255,897	1,734,041,412
負債資本合計	23,960,960,282	18,268,157,983	16,110,632,350



【損益計算書】		単位：円		
	H20年3月	H21年3月	H22年3月	
I 事業収益				
公有地取得事業収益	3,412,132,328	4,908,532,561	3,305,439,211	
土地造成事業収益	565,236,928	0	1,269,741,563	
附帯等事業収益	118,489,344	73,367,761	80,631,297	
あっせん等事業収益	0	3,663,058	2,886,691	
II 事業原価				
公有地取得事業原価	3,349,058,432	4,886,727,364	3,280,789,652	
土地造成事業原価	533,145,540	0	1,174,640,727	
附帯等事業原価	41,983,781	26,095,165	38,706,568	
事業総利益	171,670,847	72,740,851	165,561,815	
III 販売費及び一般管理費	2,734,292	13,269,165	2,895,550	
事業利益	168,936,555	59,470,958	165,561,815	
IV 事業外収益				
受取利息	4,943,880	4,131,508	856,688	
雑収益	415,602	552,758	233,786	
V 事業外費用				
支払利息	12,856,310	7,273,803	1,685	
消費税等	4,145,600	2,406,200	2,199,800	
雑損失	0	930,733	23,750	
経常利益	157,294,127	53,554,488	161,531,504	
VI 特別利益				
前期損益修正益	9,860,217	0	0	
VII 特別損失				
土地評価損	0	1,058,627,910	0	
前期損益修正損	1,378,300	0	0	
固定資産売却損	181,200	0	0	
固定資産除去損	28,978,526	3,142,662	3,745,989	
当期純利益	136,616,318	1,008,226,084	157,785,515	

【キャッシュフロー計算書】		単位：円		
	H20年3月	H21年3月	H22年3月	
I 事業活動によるキャッシュフロー				
公有地取得事業収入	3,369,160,551	4,949,557,578	3,308,385,971	
土地造成事業収入	565,236,928	107,794,725	1,242,315,549	
その他事業収入	407,892,152	0	84,785,822	
公有地取得事業支出	-1,343,349,932	-1,153,496,280	-1,653,491,321	
土地造成事業支出	-13,348,500	0	0	
その他事業支出	-28,600,269	-19,200,276	-32,769,625	
人件費支出	-1,575,269	-147,900	-306,703	
その他の業務支出	-29,437,695	-13,975,105	-3,453,446	
小計	2,925,977,315	3,870,532,742	2,945,466,247	
利息の受取額	4,943,880	4,064,555	890,142	
利息の支払額	-12,448,341	-7,681,772	-842	
事業活動によるキャッシュフロー	2,918,472,854	3,866,915,525	2,946,355,547	
II 投資活動によるキャッシュフロー				
有形固定資産の取得による支出	-1,345,050	0	0	
投資活動によるキャッシュフロー	-1,345,050	0	0	
III 財務活動によるキャッシュフロー				
短期借入による収入	34,517,292,659	29,732,339,871	26,405,755,281	
短期借入金返済による支出	-37,619,519,425	-34,000,798,834	-28,747,137,032	
長期借入による収入	1,375,485,399	1,840,879,746	859,834,547	
長期借入金返済による支出	-859,082,102	-2,200,101,298	-1,202,368,960	
財務活動によるキャッシュフロー	-2,585,823,469	-4,627,680,515	-2,683,916,164	
IV 現金及び現金同等物増加額	331,304,335	-760,764,990	262,439,383	
V 現金及び現金同等物期首残高	1,837,482,003	2,168,786,338	1,408,021,348	
VI 現金及び現金同等物期末残高	2,168,786,338	1,408,021,348	1,670,460,731	

公社の定款によれば、その設立目的は「公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与すること」（定款第1条）である。

役員は定款の規定により理事が12人以内であり、このうち1人が理事長、1人が専務理事である。監事は2人以内となっている。理事長が土地開発公社を代表してその業務を総理し、専務理事は理事長を補佐して、理事長に事故あるとき又は理事長がかけたときはその職務を代行する。定款上、

理事及び監事は市長が任命し、理事長は理事のうちから新潟市長が指名する。専務理事は市長の同意を得て理事長が任命する。

現在の理事長は、副市長の兼務であり、専務理事は新潟市の財務部長が兼務している。このほかに理事は7名いるが、すべて新潟市の部長職又は技監である。監事は2名で1名が新潟市の総務部長兼務であり1名は公認会計士が任命されている。

役員以外でも事務局長は用地総務課長が兼務しており、その他の職員もすべて新潟市職員の兼務となっている。

会社の基本財産は新潟市が100%拠出しており、仮に解散した場合、その残余財産は定款上100%新潟市に帰属することになっている。

このことから会社は公拡法に基づき設立された法的には新潟市とは別人格の法人ではあるが、その経済的実態は物的・人的いずれの面でも新潟市と実質同一の組織であると評価できる。

公有地の先行取得に関する実務は「新潟市公共用地等先行取得実施要領」に基づいて行われる。

先行取得の対象となる土地には次のものがある。

- a おおむね10年以内に事業又はその代替地等の用に供される見込みがあるもの。
- b 地価が著しく高騰し、又は移転を要する建築物等の建設が予想され、後年度に取得することが不利又は困難であると認められること。
- c 土地等の所有者から買取りの申出があったもの。
- d その他、市長が特に必要があると認めたもの。

事業課が事業計画に基づき、公共用地等の先行取得を行う場合の手順は次の通りである。

- a 事業課から財務課へ「先行取得協議書」を提出。
- b 「用地総務課と資金区分・資金手当」の面から協議。
- c 財務課内手続き → 部長・課長説明・・・審査先行取得の可否の判断（※重要なものは副市長・市長へ方針伺い）。
- d 用地先行取得の可否の決定 → 内部決裁 → 主管部長等へ先行取得通知
- e 事業課が先行取得の方針伺い及び公社と協定書の締結

以上の手続きを経て、会社は公共用地等の取得を行うのであるが、公社

が公共用地等を取得する場合には原則として、新潟市が将来において買い戻すことが前提となることから、その取得にあたっては、予算において議会より「債務負担行為」の承認を得る必要がある。

「債務負担行為」は予算の内容の一部ではあるが歳出予算そのものではない。簡単に言うと公社の取得する公共用地等は、新潟市との協定に基づき将来において新潟市が買い戻すものであり、歳出予算に組み入れられることが予定されているものだから、その負担をする行為を予算の内容の一部として定めておかなければならないということが地方自治法に規定されている<sup>5</sup>。

ただし、この「債務負担行為」は、あくまで契約等で発生する債務の負担を設定する行為で、歳出予算そのものではないため、現金支出の伴う年度の予算において改めて歳出予算として計上しなければならない（これを「現年度化」という）。

新潟市が直接公有財産を取得する場合には「新潟市公有財産規則」の制限を受ける。しかし、公社が公共用地等を取得する場合にはこの規定の適用は受けない。公法上も土地の取得にあたっての具体的な手続規定はないため、公社の内規に委ねることとなる。

新潟市が公社から公共用地等を買戻す場合の新潟市の取得価額は、協定により公社の購入代価＋付随費用＋支払利息＋事務費となっている。

## 2 問題点

新潟市土地開発公社の運用上の問題点としては次の点が挙げられる。

### (1) 先行取得する土地の評価の手続きについて

新潟市が公共用地等を取得する場合には、その取得にあたっての財産評価について、新潟市公有財産規則の規定に基づく新潟市財産評価審査会の審査を受けることとなっており、評価の客観性について担保する仕組みが存在する。

しかし、公社が、新潟市との協定に基づき土地の先行取得を行う場合には、この規則の適用はない。

この点確かに、調査によると、公社が土地の取得を行う場合、売買代金の基準となる評価については、取得をおこなう土地の性質によってさまざまな方法を採用しているが、たとえば、新潟市と共同で用地の取得

---

<sup>5</sup>地方自治法第214条（債務負担行為）

「歳出予算の金額、継続費の総額又は繰越明許費用の金額の範囲内におけるものを除くほか、普通地方公共団体が債務を負担する行為をするには、予算で「債務負担行為」として定めておかなければならない。」

を進めるような事業については、新潟市における評価を援用し、公社独自で取得をする財産については不動産鑑定士の評価を採用（場合によっては複数の鑑定評価を比較する）するなどして、評価に恣意性を加えるような運用を行っている形跡は見られない。

しかし、その評価方法について、定款、規則などに成文化されたルールは見当たらず、現状、その評価について合理的な運用がされているとしても、それは公社のガバナンスによるものではなく、属人的な管理によるものと評価される。

債務負担行為として予算の承認を得るとはしても、歳出予算の執行時点では、新潟市と公社の協定の取り決めにより、新潟市が公社から土地の取得を行う購入価額は、実質的に公社の購入代価＋諸経費＋借入の支払利息＋事務費となっているのであるから、換言すれば、新潟市が公社における属人的な管理のもとで評価された金額により土地の取得を行うこととなる。

公社経由で土地を取得した場合と、新潟市が直接購入した場合とで、土地の取得価額の評価の基準について異なるルールが存在し、かつ評価の客観性を担保する新潟市財産評価審査会のような仕組みが存在しないことは、制度上好ましい状態とは言えない。

すなわち、本来契約において利益が相反するべき契約当事者である新潟市と公社との間には、公社の理事のすべてが新潟市の主要職の地位にある者が兼任していることから、当事者双方における経済効率の上での牽制効果はほとんど期待できない。

以上のことから、手続きの客観性を確保する仕組みにおいても、新潟市公有財産規則と同程度の透明性を確保する必要があると考える。

## (2) 土地開発公社の必要性

土地開発公社設立の根拠法である公拡法立法の背景は、我が国の高度成長期における社会問題の一つである、土地利用の混乱の解決を図ることにあつた。特に土地価格の高騰下にあつて、地方自治体の単年度予算制度下において、長期的な視点に立った地域の秩序ある公有地等の整備を行うために土地開発公社という法人を設立し、民間資金を活用して先行取得を行える仕組みを整えたわけである。

しかしながら、歳出予算の枠外で民間資金により資金調達を行うということは、金利負担の発生や、特に昨今の地価の下落局面においては先行取得によりかえって土地の取得価額を増加させるリスクも伴うといった問題も指摘される。

この点、調査の結果、平成 21 年度に公社によって取得された土地の内

訳をみると、その取得理由は、道路用地や代替地の取得を除けば、土地の保有者からの買取の申し出があるだけであり、平成22年度においては、調査日時時点で、やはり道路や代替地を除けば土地の取得についての予定はないとのことであるから、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うといった土地開発公社の本来の使命は急激に縮小しつつあると評価できる。

しかし、だからといって土地開発公社の存在が不要ということではない。地方公共団体の財政が単年度予算・決算を前提とするのなら、長期的な視点に立った土地の取得や急な申し出による土地の取得について対応するためには、土地開発公社の機能が必要なことも事実であろう。

### (3) 10年超保有の土地について

「新潟市公共用地等先行取得実施要領」においては、先行取得が可能な場合の要件として「おおむね10年以内に事業又はその代替地等の用に供される見込みがあるもの」を掲げている。しかし、平成21年度末時点で、保有期間が10年以上となる土地が次頁の表記載のとおり存在する。

① 長期保有不動産の一覧

経過年数	取得年度	資産区分	所在地	事業課	平成21年度残高	
					面積(m <sup>2</sup> )	価額(円)
33	S51	新川団地	西区五十嵐2の町	財務部用地総務課	394.55	941
17	H4	都市機能整備用地(6)	中央区本馬越1丁目	財務部用地総務課	528.56	38,581,569
17	H4	都市機能整備用地(7)	中央区西馬越	財務部用地総務課	1,073.29	107,006,786
16	H5	都市機能整備用地(9)	中央区船場町1丁目	財務部用地総務課	161.49	15,608,262
15	H6	都市機能整備用地(16)	中央区沼垂西3丁目	財務部用地総務課	170.14	14,612,657
24	S60	都市計画道路新津新町大久保線事業用地	秋葉区新町2丁目	土木部道路計画課	1,291.00	70,698,648
18	H3	五十嵐2の町1号線道路改良事業代替地	西区五十嵐2の町	土木部道路計画課	445.52	18,945,637
17	H4	大外環状線事業用地(両川1丁目)	江南区両川1丁目	土木部道路計画課	2,923.21	135,074,373
16	H5	大外環状線整備事業用地(酒屋町)	江南区酒屋町	土木部道路計画課	1,951.48	53,612,113
14	H7	秋葉程島線整備事業用地	秋葉区秋葉1丁目	土木部道路計画課	2,345.40	144,861,094
11	H10	市道川端町入船1号線道路改良事業用地	中央区下大川前通6ノ町	土木部道路計画課	33.42	13,416,718
11	H10	大外環状線事業用地(両川2丁目)	江南区両川2丁目	土木部道路計画課	2,900.57	142,955,330
10	H11	市道寄居浜女池線3号道路改良事業用地	中央区上所2丁目	土木部道路計画課	163.65	54,156,860
13	H8	松浜雨水ポンプ場建設事業用地	北区松浜みなと	下水道部経営企画課	11,274.78	636,794,393
11	H10	新山の下ポンプ場建設事業用地	東区古湊町	下水道部経営企画課	5,329.91	621,908,755
12	H9	新潟駅周辺整備事業用地	中央区花園1丁目 外	都市政策部 新潟駅周辺整備事務所総務課	20,337.23	8,374,724,054
15	H6	新津本町地区まちづくり事業用地②	秋葉区新津本町1丁目	秋葉区地域課	5,088.15	590,532,217
12	H9	新津森林公園事業用地	秋葉区朝日	秋葉区地域課	36,396.24	115,854,177
13 他	H8 他	地域保全林整備事業用地	秋葉区・五泉市・阿賀町	秋葉区産業振興課	451,324.22	378,507,304

② 公社における長期保有不動産に関する照会の結果

以上の不動産について、各主管課に対して、長期保有についての調査票により回答を求めるとともに、ヒアリング調査を実施した。その回答及びヒアリングの結果をまとめると以下の通りである。

ア 財務部用地総務課

ア-1 新川団地

所在地	西区五十嵐2の町		
面積	394.55 m <sup>2</sup>	価額	941 円
経過年数	33 年間	取得年度	昭和 51 年度贈与

【先行取得を依頼した理由】：

当該用地は、昭和 39 年の第 1 次新潟大学統合用地の関連で財団法人新潟市開発公社が同年及び翌年で宅地造成した用地である。また、昭和 48 年に公社

が設立され同団地を管理するため、新潟市開発公社から寄贈された。宅地部分は代替地及び分譲地として処分済みで、道路部分は大潟市へ寄贈済みとなっている。当該用地は、造成事業の残地部分で傾斜地のため公社が管理している。



【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：事業完了済み。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：未定。

【買取りが長期化している理由】：当該用地の利用計画が確定しないため。

#### ア-2 都市機能整備用地(6)

所在地	中央区本馬越1丁目 426-1・396-7		
面積	528.56 m <sup>2</sup>	価額	38,581,569 円
経過年数	17 年間	取得年度	平成 4 年度売買

【先行取得を依頼した理由】：

国施工の万代島ルート線（一般国道 7 号万代橋下流橋事業及び栗ノ木道路事業）を地元自治体として後方支援するため、当該事業に係る代替地等、都市機能整備用地として先行取得を依頼した。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：

平成 19 年度に一般国道 7 号栗ノ木道路が事業化され、平成 21 年度から用地買収に着手された。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：

当該用地は、代替地の位置付けのため市が再取得する予定はありません。

当該用地は、栗ノ木道路の事業化に伴い地権者の代替地として提供している。

現在は、処分が進み、残り 1 区画となっている。

【買取りが長期化している理由】：

事業主体が国のため、事業化の予定がはっきりしない。そのため、取得目

的の代替地としての処分が遅れている。

#### ア-3 都市機能整備用地(7)

所在地	中央区西馬越 544-17		
面積	1,073.29 m <sup>2</sup>	価額	107,006,786 円
経過年数	17 年間	取得年度	平成 4 年度売買

**【先行取得を依頼した理由】：**

国施工の万代島ルート線（一般国道 7 号万代橋下流橋事業及び栗ノ木道路事業）を地元自治体として後方支援するため、当該事業に係る代替地等、都市機能整備用地として先行取得を依頼した。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**

平成 19 年度に一般国道 7 号栗ノ木道路が事業化され、平成 21 年度から用地買収に着手された。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

当該用地は、代替地の位置付けのため市が再取得する予定はなく、栗ノ木道路の事業化に伴い地権者の代替地として、平成 22 年度処分予定である。

**【買取りが長期化している理由】：**

事業主体が国のため、事業化の予定がはっきりしない。そのため、取得目的の代替地としての処分が遅れている。

#### ア-4 都市機能整備用地(9)

所在地	中央区船場町 1 丁目 2438-1		
面積	161.49 m <sup>2</sup>	価額	15,608,262 円
経過年数	16 年間	取得年度	平成 5 年度売買

**【先行取得を依頼した理由】：**

国施工の万代島ルート線（一般国道 7 号万代橋下流橋事業及び栗ノ木道路事業）を地元自治体として後方支援するため、当該事業に係る代替地等、都市機能整備用地として先行取得を依頼した。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**

平成 5 年度に一般国道 7 号万代橋下流橋が事業化され、宮浦中学校前交差点から西堀通までの区間を現在整備中である。当該用地付近の事業用地の買収はほぼ完了している。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

当該用地は、代替地の位置付けのため市が再取得する予定はなく、公社による民間への直接売却をお願いしている。

**【買取りが長期化している理由】：**



公社では、一般競争入札及び公募先着順などの手法で民間売却を進めているが、土地需要の低迷から申し込みがない状況である。

#### ア-5 都市機能整備用地(16)

所在地	中央区沼垂西 3 丁目 1389・1389-1		
面積	170.14 m <sup>2</sup>	価額	14,612,657 円
経過年数	15 年間	取得年度	平成 6 年度売買

**【先行取得を依頼した理由】：**

国施工の万代島ルート線（一般国道 7 号万代橋下流橋事業及び栗ノ木道路事業）を地元自治体として後方支援するため、当該事業に係る代替地等、都市機能整備用地として先行取得を依頼した。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**

当該用地は万代島ルート線上にあり、既に事業化されている一般国道 7 号万代橋下流橋事業と栗ノ木道路事業の間に位置しているが、現在事業化の予定はない。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

当該用地は、代替地の位置付けのため市が再取得する予定はない。

**【買取りが長期化している理由】：**

事業主体が国のため、事業化の予定がはっきりしない。そのため、取得目的の代替地としての処分が遅れている。

#### イ 土木部道路計画課

##### イ-1 都市計画道路新津新町大久保線事業用地

所在地	秋葉区新町 2 丁目		
面積	1,291.00 m <sup>2</sup>	価額	70,698,648 円
経過年数	24 年間	取得年度	昭和 60 年度

**【先行取得を依頼した理由】：**

都市計画道路予定地として、新津地域土地開発公社（当時）が新津市（当時）から取得を依頼され保有していた土地であり、その後市町村合併により公社へ引き継がれたもの。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**事業化時期未定。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**未定。

**【買取りが長期化している理由】：**

市全域の幹線道路網の整備計画上、現在事業中及び事業化準備中の路線の整備を優先する必要があることから、当該路線の事業化の時期が未定となっている。

イー2 五十嵐2の町1号線道路改良事業代替地

所在地	西区五十嵐2の町		
面積	445.52 m <sup>2</sup>	価額	18,945,637 円
経過年数	18 年間	取得年度	平成3年度

【先行取得を依頼した理由】:

道路改良事業用地の地権者の移転予定地（代替地）を確保するために取得を依頼したもの。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】: 事業完了済。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】:

当該用地は、代替地の位置付けのため市が再買取する予定はなく、公社による民間への売却をお願いしている。

【買取りが長期化している理由】:

公社からは一般競争入札や公募先着順による処分予定と聞いている。

イー3 大外環状線整備事業用地（両川1丁目）

所在地	江南区両川1丁目		
面積	2,923.21 m <sup>2</sup>	価額	135,074,373 円
経過年数	17 年間	取得年度	平成4年度

【先行取得を依頼した理由】:

将来整備が予定される（仮称）新潟中央環状道路用地として取得を依頼したもの。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】:

当該路線は新潟東港と西蒲区を結ぶ計画延長約45kmの路線であり、うち約12kmが供用中、約3.2kmが事業着手済である。当該用地を含む国道116号から国道49号までの区間については、現在都市計画決定に向けた手続きを進めている。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】:

未定であるが、事業化の段階で速やかに取得を予定している。

【買取りが長期化している理由】: 事業化時期が未定のため。

イー4 大外環状線整備事業用地（酒屋町）

所在地	江南区酒屋町		
面積	1,951.48 m <sup>2</sup>	価額	53,612,113 円
経過年数	16 年間	取得年度	平成5年度

【先行取得を依頼した理由】:

将来整備が予定される（仮称）新潟中央環状道路用地として取得を依頼し

たもの。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：

当該路線は新潟東港と西蒲区を結ぶ計画延長約 45km の路線であり、うち約 12km が供用中、約 3.2km が事業着手済である。当該用地を含む国道 116 号から国道 49 号までの区間については、現在都市計画決定に向けた手続きを進めている。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：

未定であるが、事業化の段階で速やかに取得を予定している。

【買取りが長期化している理由】：事業化時期が未定のため。

#### イー5 秋葉程島線整備事業用地

所在地	秋葉区秋葉 1 丁目		
面積	2,345.40 m <sup>2</sup>	価額	144,861,094 円
経過年数	14 年間	取得年度	平成 7 年度

【先行取得を依頼した理由】：

都市計画道路予定地として、新津地域土地開発公社（当時）が新津市（当時）から取得を依頼され保有していた土地であり、その後市町村合併により公社へ引き継がれたもの。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：事業化時期未定。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：未定。

【買取りが長期化している理由】：

市全域の幹線道路網の整備計画上、現在事業中及び事業化準備中の路線の整備を優先する必要があることから、当該路線の事業化の時期が未定となっている。

#### イー6 市道川端町入船 1 号線道路改良事業用地

所在地	中央区下大川前通 6 ノ町		
面積	33.42 m <sup>2</sup>	価額	13,416,718 円
経過年数	11 年間	取得年度	平成 10 年度

【先行取得を依頼した理由】：

都市計画道路予定地として取得を依頼したもの。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：事業化時期未定。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：未定。

【買取りが長期化している理由】：

市全域の幹線道路網の整備計画上、現在事業中及び事業化準備中の路線の整備を優先する必要があることから、当該路線の事業化の時期が未定となっている。

いる。

#### イー7 大外環状線整備事業用地（両川2丁目）

所在地	江南区両川2丁目		
面積	2,900.57 m <sup>2</sup>	価額	142,955,330 円
経過年数	11 年間	取得年度	平成 10 年度

**【先行取得を依頼した理由】：**

将来整備が予定される（仮称）新潟中央環状道路用地として取得を依頼したものの。

**【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：**

当該路線は新潟東港と西蒲区を結ぶ計画延長約 45km の路線であり、うち約 12km が供用中、約 3.2km が事業着手済みである。当該用地を含む国道 116 号から国道 49 号までの区間については、現在都市計画決定に向けた手続きを進めている。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

未定であるが、事業化の段階で速やかに取得を予定している。

**【買取りが長期化している理由】：**事業化時期が未定のため。

#### イー8 市道寄居浜女池線3号道路改良事業用地

所在地	中央区上所2丁目		
面積	163.65 m <sup>2</sup>	価額	54,156,860 円
経過年数	10 年間	取得年度	平成 11 年度

**【先行取得を依頼した理由】：**

都市計画道路予定地として取得を依頼したものの。

**【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：**事業化時期未定。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**未定。

**【買取りが長期化している理由】：**

市全域の幹線道路網の整備計画上、現在事業中及び事業化準備中の路線の整備を優先する必要があることから、当該路線の事業化の時期が未定となっている。

#### ウ 下水道部経営企画課

##### ウー1 松浜雨水ポンプ場建設事業用地

所在地	北区松浜みなと		
面積	11,274.78 m <sup>2</sup>	価額	636,794,393 円
経過年数	13 年間	取得年度	平成 8 年度

【先行取得を依頼した理由】：

松浜雨水ポンプ場は、松浜地区の雨水を集水し、阿賀野川に排除するための施設として位置づけられ、平成5年3月にポンプ場用地を都市計画決定し、事業認可を取得した。その後、順次雨水整備を進めていく計画の中で、平成8年度にポンプ場用地を公有財産先行取得した。

【現時点（H22/10月）での事業の進捗状況】：

近年、下水道の整備水準を上回る降雨により、局所的な区域で被害が増大している。それにより地域活動への影響度や浸水被害の頻度をふまえ、緊急度の高い地区より雨水施設整備を行っている。

松浜地区の雨水計画については、現在、放流先の変更や排水区の分割などの見直しを行っており、河川管理者などとの協議が整い、法的な手続きが済み次第、事業着手していく予定である。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：

上記の計画の見直しについて、河川管理者や漁業関係機関など対外的協議機関と協議の上、平成23年度までにまとめ、平成24年度に事業認可を取得するための手続きを進め、平成25年度には事業用地を買い取りが可能になるよう進めていく予定である。

【買取りが長期化している理由】：

平成10年8月4日の集中豪雨により船見処理区、中部処理区及び一部の東部処理区などで浸水被害が集中したことから、当該地区を中心に多額の事業費を投入し、集中的に雨水対策を進めきているところである。現在でも豊栄地区や木戸地区などで雨水整備を推進している。

一方、当該ポンプ場の計画のある北部処理区では、平成10年8月4日以降、低地部での局所的な区域での浸水被害があるものの、まとまった浸水被害がなく、他地区と比較し雨水整備の優先順位が低く、本ポンプ場の整備が見送られてきた。買取りの時期が長期化している主な理由はこのためである。

ウー2 新山の下ポンプ場建設事業用地

所在地	東区古湊町		
面積	5,329.91 m <sup>2</sup>	価額	621,908,755 円
経過年数	11年間	取得年度	平成10年度

【先行取得を依頼した理由】：

昭和59年7月16日の豪雨（時間降雨52mm）により、山の下町、古川町、北葉町など、山の下排水区全域で浸水被害が発生し、その後も低地部を中心に道路冠水が頻発していた。このため、浸水対策として、当排水区域を南北に分割することにより幹線の排水能力を向上させることとし、平成3年度に

新たな 2 ポンプ場の計画を行った。その後、排水区の南部区域において、雨水改善事業により松島ポンプ場及び同ポンプ場に接続する幹線の整備に着手し、平成 9 年に松島ポンプ場が供用した。

都市部においては、10 年に 1 回起こりうる降雨に対応する雨水施設の整備が求められているなか、北部区域のポンプ場用地が確定していない時期（平成 9 年度）であったが、当該地の用地提供の照会があったことから、施設計画の検討を行い、事業効果が図られるものと判断したため、公社に事業用地の先行取得を依頼した。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**

山の下排水区が合流区域であることから、雨天時に放流先への排水の回数や排水量を減少させるため、単に幹線整備やポンプ場整備を行うのではなく、ポンプ場に接続する管渠に貯留機能をもたせるという工夫が必要になると考えている。

現在、この観点から、雨水計画の見直しを行っているところであり、河川管理者との協議や法的な手続きが済み次第、事業着手していく予定である。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

現在、雨水計画の見直しの検討を進めている。平成 23 年度までに計画案を策定し、平成 24 年度に河川管理者や道路管理者などとの対外機関との協議をふまえ、平成 25 年度に法的な手続きを進め、平成 26 年度には事業用地を買い取る予定である。

**【買取りが長期化している理由】：**

平成 10 年 8 月 4 日の集中豪雨により、船見処理区、中部処理区及び一部の東部処理区などで浸水被害が集中したことから、当該地区を中心に多額の事業費を投入し、雨水対策を進めきている。東区では、8・4 水害で浸水被害が多く発生した物見山排水区の雨水整備を推進してきたところであるが、一方、当該ポンプ場の計画のある山の下排水区では、松島ポンプ場及び幹線整備が完了し、他の地区ほど浸水被害状況が甚大でないことから、ポンプ場の整備を見送ってきたところである。

このことが買取りの時期を長期化させている主な理由になっているが、近年のゲリラ的豪雨に対応するため、今後は、当ポンプ場及び貯留管の整備を進めていく予定である。

エ 都市政策部 新潟駅周辺整備事務所総務課

エー1 新潟駅周辺整備事業用地

所在地	中央区花園 1 丁目外		
面積	20,337.23 m <sup>2</sup>	価額	8,374,724,054 円

経過年数	12 年間	取得年度	平成 9 年
------	-------	------	--------

**【先行取得を依頼した理由】：**

当該事業用地は、国鉄清算事業団が保有していたものである。当事業団が処分する意向を示したことを受け、新潟駅周辺整備に必要な土地であると判断した。新潟駅周辺整備基本構想の策定中であったが、当該事業用地を一括して先行取得することとなった。

**【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：**

当該事業用地は、都市計画道路用地、道路用地及び民間活用用地の 3 つに区分される。このうち、都市計画道路である弁天線（南口広場）、新潟駅西線については、市民参加による計画づくりを経て、平成 18 年 1 月に都市計画決定、同年 5 月に事業認可を取得した。これに併せて、同年、民間活用用地を含めた当該事業用地全体の再取得に係る債務負担行為を設定し（期限：平成 23 年度、限度額 12,749,228 千円）、平成 19 年度以降毎年再取得を行っている。また、市道南 2-156 号線他については、平成 19 年度に補助事業採択され、同年度以降毎年事業用地の再取得を行っている。

**※事業用地の再取得状況は下記の通り**

- ・弁天線（南口広場）については、事業用地の再取得は完了しており、平成 21 年 9 月に供用開始となっている。
- ・新潟駅西線については、現在公社用地の約 77%を再取得済みである。
- ・新潟駅東線については、事業認可未取得である。
- ・その他民間活用用地については、売却時期を含め検討中である。

**【公社から事業用地を買い取る予定時期】：**

市道南 2-156 号線他については、現在公社用地の約 87%を再取得済みであり、平成 23 年度中に再取得完了の予定である。新潟駅西線については、残りの 23%について連続立体交差事業の進捗に併せて取得予定。新潟駅東線については、事業認可の取得後となるが、再取得時期は未定である。その他、民間活用用地については検討中である。

**【買取りが長期化している理由】：**

当該事業用地については、国鉄清算事業団の処分スケジュールが確定していたため、やむなく先行取得したものである。

一方、新潟駅周辺整備事業は、市民への説明会、ワークショップ、基本設計のコンペ等の手続きを経て、先行取得から 10 年近く経過した平成 18 年度から事業化されたものである。長期化している理由はそのためである。

オ 秋葉区地域課

オー1 新津本町地区まちづくり事業用地②

所在地	秋葉区新津本町 1 丁目		
面積	5,088.15 m <sup>2</sup>	価額	590,532,217 円
経過年数	15 年間	取得年度	平成 6 年度

【先行取得を依頼した理由】：

旧新津市が公社に先行取得を依頼した理由の背景として、平成 5 年 4 月公有地の拡大の推進に関する法律施行令の改正により、地方公共団体による用地先行取得の中核機関である土地開発公社が商業・業務用地として日本国有鉄道清算事業団用地を購入することを可能とするなど、同事業団の土地処分に向けた政府の施策が講じられていたことがある。

当事業用地は新津駅前の一等地であり、集客力のある露天市場も運営されているなど将来的な事業展開が見込まれることから、市の財政的な判断に基づき公社に先行取得を依頼した。

【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：

現時点では、市場も開催が可能な立体駐車場や新津鉄道資料館の移設など、関係部署により事業用地の有効な利用策の検討が行われている状況である。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：

事業用地の利用策がまとまり、事業化を進める段階で予算要求など必要な手続きを速やかに行なった上、買い取りを予定している。

【買取りが長期化している理由】：

当該用地は、歴史ある「新津一・六市場」の開催場所として活用されてきたところであり、新津地区における市民の台所であると共に中心商店街の活性化にも寄与してきている。現在の「市場用地」及び新津駅利用者の駐車場として、さらには平成 22 年 4 月に完成した新津地域交流センターの利用者の駐車場として利用されている現状があることや、合併建設計画に取り組みされている財政的な課題などにより長期化になっている。

オー2 新津森林公園事業用地

所在地	秋葉区朝日		
面積	36,396.24 m <sup>2</sup>	価額	115,854,177 円
経過年数	12 年間	取得年度	平成 9 年度

【先行取得を依頼した理由】：

新潟の新たなバイオ産業の育成と創出のための総合的なバイオ研究開発拠点「新潟バイオリサーチパーク」の計画区域内において、森林資源活用研究の実証フィールドや市民の憩いの場として「新津森林公園」を整備する事業であるが、旧新津市の財政的な判断に基づき公社に先行取得を依頼した。

【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：



平成 19 年度から買い取りを始め、下記のとおり順調に進捗しており、平成 24 年度には完了する予定である。

総面積：72,740.24 m<sup>2</sup>

既取得面積 48,549.24 m<sup>2</sup>

未取得面積 24,191.00 m<sup>2</sup>

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：上記のとおり。

【買取りが長期化している理由】：

旧新津市時代の予算編成における優先順位付けがやや低かったため。

#### カ 秋葉区産業振興課

##### カー1 地域保全林整備事業用地

所在地	秋葉区・五泉市・阿賀町		
面積	451,324.22 m <sup>2</sup>	価額	378,507,304 円
経過年数	13 年間（一部 25 年間）	取得年度	平成 8 年（一部昭和 59 年取得部分を含む）

【先行取得を依頼した理由】：

環境保全・水資源の涵養及び土砂流出の防止など、重要な機能を備えた森林であることから、市民の貴重な財産として保全・活用を図り、新津の里山文化を守るために取得依頼した。

【現時点（H22/10 月）での事業の進捗状況】：

再買取り予定面積 594,733.01 m<sup>2</sup>の内、平成 21 年度までに 143,408.79 m<sup>2</sup>を買い戻している。

【公社から事業用地を買い取る予定時期】：

にいつ丘陵については、里山保全活用事業の計画に法り、平成 26 年度までに完了を予定している。

五泉・津川（阿賀町）に有する山林については未定。

【買取りが長期化している理由】：

平成 8 年度に先行取得した面積が全体で 1,078,555.42 m<sup>2</sup>であった。翌年度から事業目的に沿ったなかで買い戻しを行っているが、面積が大きいために期間が長くなっている。

#### ③ 考察及び意見

新潟市の内部規定上、公社に先行取得を依頼することができる土地は、概ね 10 年程度の期間で事業化の目途が立っているものとされている。しかし、実際には、公社において保有期間が 10 年を超える物件が既述のように相当数確認された。

これら保有期間が長期化している先行取得土地に係る各事業課に対して、その原因を書面により照会した上で、個別にヒアリングを行ったところ、その原因として多く挙げられた理由は、事業計画の長期化による財源上の問題であった。

本来、事業の完了が予定より長引くことと、新潟市が公社から土地を買い戻す時期が長期化することは別の次元の問題であり、事業計画が長期化していることが、ただちに買い戻しの長期化の理由とはならない筈である。

しかし、この点、各事業課の担当者に事情を確認したところ、先行取得を依頼した当該土地についての事業認可を受けなければ、国から補助金が受けられない、あるいは市債の起債による資金調達ができないなど買い戻しにかかる財政的な裏付けが具体的に得られないため、公社からの買い戻しが長期化しているとの回答であった。このような事情が背景にあるとすれば、理論上は、事業化の時期と買い戻しの時期には直接の相関関係はないものの、財源的には密接な関係があるということになる。

新潟市と公社の間で取り交わされる協定書には、買い戻しの期限についての定めがあるが、相手方の合意によりこの期限を延長することができる内容となっている。公社の理事会メンバーはすべて新潟市幹部職員であり、公社の職員も新潟市職員が兼務しているため、手続的には、当事者双方の合意により、期限の延長を行い、10年を超える長期保有が可能となっている。

しかし、公社による事業用地の先行取得は、予算上も議会から債務負担行為の承認を受けて実施されるものであるということを経れば、当該先行取得土地については、協定書の期限内に現年度化され買い戻されるべきであり、その期限が安易に延長されるということは、あってはならないことと考える。

そこで、事業計画の完了と買い戻しの財源とに実質的な相関関係があるのであれば、公社に先行取得の依頼をする以上、事業計画の立案において、その計画の完了時期を正確に予測することが、大変重要になってくるものと思われる。

もちろん、行政の事業は、通常、長期にわたるものであり、その間に様々な状況の変化が生じることもあることから、計画通りの期限で事業が完了しない場合も想定される。この場合には、安易に期限を見積もって再延長をするのではなく、現実的な完了時期をその時点でできる最高の精度で見積もり、議会に報告の上、再度必要な期限の延長を図るべ

きであると考える。

敢えてこのような提言を行うのは、秋葉区産業振興課において事業化が計画されている「地域保全林整備事業用地」の再取得について、平成21年4月に公社との間で、平成24年3月までの期限の延長がなされているが、今回の調査における照会において、事業の完了時期を平成26年度までと回答してきているからである。事業の完了時期の見積もりが平成26年度であれば、本来、その時点まで期限の延長を申し出るべきであり、安易に期限を完了予定時期よりも短く設定する合理的な理由はないと考える。

たとえば、協定書では3年の延長を申し出ているが、実際にはあと10年は事業の完了にかかりそうだというようなケースを想定しよう。経営判断として、財政上その他の要因から、3年で完了するなら事業は継続だが、10年かかるなら、事業計画そのものを廃止又は縮小の方向で検討するといったこともあり得るものと考える。そのような場合、協定書の期限について「とりあえず3年延長」などといった対応をとることで、重大な判断を誤る要因にもなりかねない。新潟市においても、いわゆる「事業仕分け」を実施しており、その趣旨からも、先行取得土地の買い戻し時期については正確な現状把握につとめ、適切な判断をしていただくことを望む。

今回の調査では、事業の立案そのものが10年以上前であるといった事情から、事業計画が「長期化」したのか、もともと事業計画の完了時期についての見通しが甘かったのかという点についてまで踏み込んで検証することはできなかった。しかし、結果からみると、もともとの事業計画が甘かったと言われてもしかたのない先行取得の例もある。たとえば、秋葉区地域課において事業化が予定されている「新津本町地区まちづくり事業用地②」については、平成6年に旧新津市が新津地域土地開発公社に先行取得を依頼しているが、16年を経過した現在でも秋葉区において「利用策の検討」を行っている状態であり、具体的な利用計画をまとめるに至っていない。結果からみれば、先行取得の時点で利用計画の具体性に甘さがあったと評価せざるを得ないと考えられる。

また、代替地として取得したものの、処分が進まず公社が保有しているケースも散見された。これについては、土地の価額が右肩上がりで見上がっていたころは、不動産の処分・換価が容易であったため、代替地の取得の必要性について精緻な検証をすることなく取得していたことにも原因があるようである。しかし、現在は、不動産の市況が不安定なこともあり、処分できない不動産が発生しないように事案ごとに個別に検

証・対応しているとのことであるから、今後、このような代替地として取得した不動産の公社における長期保有は減少するしていくものと考ええる。

最後に、現在長期保有となっているこれらの土地の処分についてであるが、事業計画の長期化によるか代替地の処分の長期化によるかを問わず、(未利用地の管理において掲げた論点と同じ帰結となるのだが)「保有期間 10 年超」などの機械的な一定の基準を設け、基準を超えたものについては、ゼロベースで今後の事業計画について再検討をおこない、必要に応じて財産管理運用課や土地財産活用担当などのアセットマネジメントを担当すべき部署に、管理、運用をさせる方法も考慮すべき課題であると感じた。特に代替地の処分については、現行のルールでは新潟市による再取得を予定せず、公社で最終処分することとなっているが、そもそも代替地といえども、あくまで新潟市の要請により公社が取得をしているのであるから、公社の側で地価の下落リスクを全面的に負担することは、取引のあり方からは不自然に思える。

巷間、土地開発公社の在り方については、様々な議論があることは承知をしているが、地方公共団体が単年度予算の制度を採用し続ける以上、その存在には一定の意義があるものと考ええる。しかし、一方で、今まで見てきたように、ガバナンスの在り方を中心として、様々な課題があることも事実である。このような課題を解決するためには、新潟市と公社の間の取引のプロセスと結果の透明化を推進することがなにより大切であり、そのことが、市民が公社の存在意義への理解を深めることにつながるものと考ええる。

#### (4) 長期保有地の公社による処分・会計処理について

##### ① 事案の概要

公社の財務諸表を調査した結果、平成 20 年度の決算に於いて、公社が保有する一部の公有用地（簿価 13 億 6600 万円）が特定土地に振り替えられ、時価評価により簿価を 3 億 8 百万円に切り下げるとともに、特別損失として 10 億 5 千 8 百万円の土地評価損を計上する会計処理がなされていた。なお、「土地開発公社経理基準要綱」第 3 条の定義によれば、「公有用地」とは公有地先行取得事業により、公社が所有権を取得した土地を指し、「特定土地」とは公有地先行取得事業により公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みが無くなった土地を言う。

公社の保有する公有用地は、本来、新潟市が、公社から買い取りを行

う前提で取得されている土地であり、新潟市と公社との間で締結される協定書の内容も新潟市の再買取を約す内容となっているはずである。新潟市と公社との間の一般的な契約関係を前提とすると、公社が新潟市の事業のために13億6千6百万円で先行取得した土地が、新潟市に買い取られることなく、公社の側で、10億5千8百万円もの損失を負担したこととなり、通常行われるべき取引とは異なる処理がなされていることとなる。このような処理を行うに至った理由を明らかにするために、この取引について、更に詳細な調査をおこなった。

## ② 調査の結果

公社の理事会議事録によれば、この公有用地から特定土地への振替の処理については、平成20年8月の理事会により、満場一致で決議されている。しかし、議事録においては、なぜ公社が新潟市に買い戻しを要求せず、特定土地として損失を負担することとなったかについての理由は、記載がされていなかった。そこで、公社側と新潟市側、それぞれの担当者から、直接事情を確認することとした。

### ア 公社側担当者の説明

公社担当者からの聞き取りにより、以下の事実が確認された。

当該土地は、もともと万代橋下流連絡路の万代島ルート及び関連道路の代替地等として先行取得された。協定書は当初平成3年10月15日に締結され、平成18年4月3日にその内容を一部変更する書面（以下「変更協定書」とする）を締結している。最初の協定書の締結時点では、土地の区分は代替地となっていたため、協定書の約旨も、土地の処分は公社がおこない、原則として新潟市が再買取をすることにはなっていなかった。しかし、平成18年4月3日の協定書の一部内容の変更により、新潟市による再買取が義務づけられたことに伴い、当該土地の区分が「代替地」から「公有用地」に変更となった。なお、変更協定書によれば、再買取価格は5億6038万8928円、買取期限は平成24年3月31日となっている。

上記の事実を踏まえ、契約の内容が変更された経緯について、公社及び新潟市の担当者から説明を求めた。両者の説明の内容は次の通りである。

公社側担当者の説明によれば、このような処理に至った起因として平成18年度の「土地開発公社経理基準要綱（以下「経理基準要綱」）」の改正の影響があるとのことであった。この改正において、同経理基準要綱第25条により、代替地については時価が著しく下落した場合には、減損処理を行い、評価損を損失計上しなければならないこととさ

れた。当時、会社にはいわゆるバブル期に取得された多額の含み損を抱えた代替地があり、改正後経理基準要綱に従って経理処理を行った場合、これらの含み損が財務諸表上、顕在化されることとなる恐れがあった。この含み損を顕在化させないため、当時の会社の経営判断により、これらの代替地の経理処理上の区分を、評価損の計上の必要のない公有用地に変更することを目的として、新潟市側と協定書の内容を変更するための交渉をおこなったとのことである。具体的には、代替地といえども、もともと新潟市の要請により会社が取得した経緯があることから、公社保有の代替地のうち、特に新潟市において事業の用に供することができる可能性があるものを選定し、新潟市に再買取の要請を行い、新潟市の承諾を得て協定書の内容を変更することによって土地の区分を「代替地」から、時価評価の必要の無い「公有用地」に変更したとのことである。この際、新潟市側への要請は、あくまで未処分の代替地について、その取得の経緯から新潟市側に再買取を要請するとの内容にとどまり、経理基準要綱の改正の件については、会社のほうから新潟市側に説明することはなかったとのことであった。

#### イ 新潟市側担当者の説明

一方、新潟市側の担当者の説明によれば、会社からの要請を検討した結果、会社側で事業が既に完了したにもかかわらず、処分の目途が立っていない代替地について、やはりもともと新潟市の要請により会社が取得したという経緯から、最終処分については当初の協定書の約旨通り会社の自助努力を促しつつも、これが不能と判断されることとなった場合には、新潟市による再買取もやむを得ないと判断し、協定書に再買取の条項を追加したとの説明であった。なお、会社側の会計処理上の事情、すなわち経理基準要綱の変更による土地の評価損の問題については会社側より説明はなされていなかったとのことである。

#### ③ 考察

最終的には、平成 20 年度において、これらの土地は「公有用地」から会社の理事会の決議を経て「特定土地」に振り替えられたうえ、一般競争入札により処分されているのは既述のとおりであるが、会社側でこのような最終処理を行ったのは、地価の下落傾向が下げ止まらなかったことと、平成 18 年度において計上されている受取損害賠償金による収益により財務内容が強化されたことが背景にあるとのことである。

会社、新潟市それぞれの担当者の説明は、取引の事実関係との間で整合性はとれているものと評価できる。しかし、これら一連の処理については、法令順守や情報公開に対する姿勢の点で、いくつかの問題点があ

るものとする。

まず、経理基準要綱の改正の趣旨について考えたい。民間企業においては、平成17年度より「減損会計基準」が強制適用されるなど、一定の要件のもとに財務諸表上に不動産の含み損を顕在化させるルールが整えられた。

官・民を問わず、いわゆるバブル期に購入した不動産は、通常大きな含み損を抱えているが、土地などの不動産の取得原価を帳簿価額とする従来の会計処理では、この含み損が顕在化せず、その不透明さが却ってさまざまな取引の阻害要因となっていた。これを解消するため、特に民間の上場企業においては「減損会計基準」に従い、帳簿価額と時価の乖離が著しい場合には、評価損を計上することとし、取引の相手側の予測可能性に一定の配慮を払うこととしたのである。経理基準要綱の改正の趣旨も、民間企業における、こうした取引の相手側の予測可能性に対する配慮に倣ったものと考えられる。

しかしながら、本件取引において公社の行った会計処理上の判断は、この趣旨とは逆に含み損を潜在化させ、予測可能性を害するものであると評価できる。経済実態としては変わらない「ある土地」を「代替地」から「公有用地」に区分変更をすることにより、評価損を潜在化しているが、公社担当者の説明が正しければ、そもそも取引相手側の予測可能性を害する明確な意思のもとに会計の処理がなされており、また、事実、公有用地として新潟市に買い戻されることはなかったわけであるから、この土地は実質的に代替地のままであり、結果的にも取引金融機関などの取引の相手側の予測可能性を害することとなっている。

#### ④ 意見

本件取引を結果だけからみれば、協定書の内容を変更することにより公社保有土地の評価損の計上を見送りながら、最終的には新潟市による買戻しも行われず、変更後の協定書に定められた新潟市の再買取の期限前に、定められた新潟市の再買取価格よりも低い入札価格で公社が最終処分をしている。こうした取引の外観、公社の行った会計処理、理事のすべてが新潟市の幹部職員といった公社のガバナンスなどの諸条件を総合的に判断すれば、単に粉飾決算を疑われるだけでなく、新潟市と公社が通謀の上、虚偽の内容の協定書を作成し、代替地の評価損を隠匿したとの疑いをかけられてもやむを得ない要素を多く含んでいる。事実関係がどうかという以前に、そもそも、そのような疑いをもたれないようにすることが危機管理の基本であり、そのためには、取引や会計の処理について明確なルールを定め、それを順守することが最も重要といえる。

一方で、原則的な方法で処理できない場合には、理事会等の議決機関においても十分な議論を尽くすとともに、意思決定に至るまでのプロセスについても詳細な記載を議事録などに記録し、事業実績報告書にも注記を行うなどして情報の透明性を十分に確保することが望ましいものと考ええる。今回の調査においても、このような特殊な処理により多額の評価損を計上しているにもかかわらず、理事会議事録において、意思決定に至るまでのプロセスに関する記載がなく、結局のところ、処理当時の担当者の記憶による証言に頼らざるを得なかった点を申し添えておく。

今回の処理は、一義的には公社の経営判断上の問題であり、新潟市の財産管理上直接的な問題ではないかもしれない。しかしながら、既述のとおり、公社の基本財産は100%新潟市が拠出したものであり、理事長以下その役員も監事1名を除き新潟市の幹部職員である点なども考慮すれば、実態的には資本・経営両面にわたってその監督責任は逃れられないものと考ええる。公社といえども、役員のみならず、事務局職員まで新潟市職員の兼職である点を考慮すれば、本件取引の処理の顛末だけを見ると、新潟市のコンプライアンスと情報公開に対する姿勢に懸念を抱くものである。



## IV 「契約未済」の土地について

### 1 問題点の具体的内容

「契約未済」とは、公有財産台帳上、土地の管理態様に従う区分の 1 つである。

管理態様が「契約未済」とは、「新潟市公有財産台帳等取扱要領」によれば「相手側が当該財産を占有するについて権原を有し、契約手続き未済なもの」とされている。

管理態様が「契約未済」であることの危機管理上の問題点は、「相手側」による不動産の占有の継続により取得時効が完成し、新潟市が土地の所有権を失う可能性があることである。

「契約未済」の新潟市公有財産台帳等取扱要領上の元々の定義は、前述のとおり「相手側が当該財産を占有するについて権原を有し、契約手続き未済なもの」であるが、ヒアリングの結果、これらの物件の「相手側」に、法定地上権のような法的な意味で「占有するについて権原を有し」していると明確に認められる事案はなかった。すべての事案について、当初の経緯の詳細は不明であり、「〇〇年前から△△自治会が、××として使っている」といった事実関係だけが資料として把握されている状態であり、かつ、現在の担当者は今回の包括外部監査の指摘を受けるまで契約未済の事実さえ把握されていないような状況であった。

このような状況から、「相手側」において土地の所有権につき取得時効が成立すれば新潟市が所有権を失う事態もありうるものと解することができる。

### 2 現況調査の結果

公有財産台帳を精査した結果、管理態様が「契約未済」となっているものが 8 件あったため現況を調査した。

調査の結果、把握された事実は以下のとおりである。

#### (1) 【口座名 牛崎集落開発センター】

所在地：南区牛崎字居前 56

地 積：221.86 m<sup>2</sup>

主管課：南区地域課

(現 況)：

自治会集会場の敷地として使用貸借されている。平成 17 年 11 月 1 日付で、新潟市と自治会との間に使用貸借契約は締結さ

れているが、公有財産台帳の登録変更を失念していたものである。

(2) 【口座名 根岸地区農村公園内バス待合所】

所在地：南区高井東 1 丁目 392-1

地 積：66.34 m<sup>2</sup>

主管課：南区総務課

(現 況)：

スクールバスの待合所の敷地として利用されている。

待合所は昭和 51 年に地元の自治会自治会組織によって建てられたようであるが詳細な経緯は不明である。利用者である自治会組織とは土地の利用についての契約がなされていない。

(3) 【口座名 ゴミ集積籠用地 (新山崎町地内)】

所在地：南区新山崎町 1 丁目 2415-3

地 積：4.8 m<sup>2</sup>

主管課：南区区民生活課

(現 況)：

ゴミ集積所として平成 3 年 3 月 28 日に市民からの寄付により取得。

利用者である地元自治会とは土地の利用について契約がなされていない。

(4) 【口座名 ゴミ集積籠用地 (高井東 2 丁目地内)】

所在地：南区高井東 2 丁目 777-4

地 積：2.17 m<sup>2</sup>

主管課：南区区民生活課

(現 況)：

ゴミ集積所として平成元年 11 月 24 日に市民からの寄付により取得。

利用者である地元自治会とは土地の利用について契約がなされていない。

(5) 【口座名 永田町ゴミ収集所】

所在地：南区上下諏訪木字論地 1066-6

地 積：2.9 m<sup>2</sup>

主管課：南区区民生活課

(現況)：

ゴミ集積所として平成11年2月19日に市民からの寄付により取得。

利用者である地元自治会とは土地の利用について契約がなされていない。

(6) 【口座名 ゴミ集積籠用地 (平成町)】

所在地：南区平成町62

地積：1.12 m<sup>2</sup>

主管課：南区区民生活課

(現況)：

登記上、平成2年3月3日に土地区画整理法による換地処分により旧白根市が所有権を取得しているが、それ以前の経緯は不明。利用者である地元自治会とは土地の利用について契約がなされていない。

(7) 【口座名 金比羅宮】

所在地：北区松浜本町3丁目3034-1

地積：441.87 m<sup>2</sup>

主管課：財産管理運用課



(現況)：

新潟市の所有土地の上に宗教施設が建っている。

(8) 【口座名 信越線跡地】

所在地：中央区沼垂西 3 丁目 1430-8 外

主管課：財産管理運用課

(現況)：

昭和 37 年 10 月に旧国鉄から交換により取得。

取得及び契約が未済となっている経緯について財産管理運用課に尋ねたところ、後日、文書により次のような回答があった。

当該土地は、昭和 39 年に新潟市が古信濃川ポンプ場敷地取得のための交換用地で、市の担当者と事業予定地の所有者との間で等価交換を行う旨交渉がなされていたが、市側は途中から、事業予定地の取得を交換から補助金による取得へと変更した。その後、代替地として売却する条件を残して市は事業予定地を取得したが、その後、売却の話は途切れている。昭和 55 年に地先人から処分要望があったので、分筆したが、事業用地の所有者との約束事があるため、売却に至っていない。

現況は事業所用地や道路などに跨って使用されている模様。

### 3 考察及び意見

#### (1) 考察

上記(7)及び(8)の土地については、ヒヤリングの時点では、財産管理運用課において、契約未済となっている事情を把握していなかった。

指摘に基づき経緯を調査した結果、交渉の経緯や弁護士との相談記録が引き継がれていることが判明したが、いずれも相手側との交渉がまとまらず、解決できないまま長年棚上げとなっていたものと思われるとのことである。

いずれも土地も十数年から数十年の間、交渉が棚上げとなっていたことになる。

これらの土地は、現況から判断すれば、有償貸付又は売却の対象とされるべき資産の可能性が高く、歳入の面からも問題であると考え。また、時効の成立により所有権を失う懸念もある。

さらに言えば、(7)の土地については、新潟市の所有土地上に宗教施設が建っている。取得及び契約が未済となっている経緯について財産管理運用課に尋ねたところ、後日、文書により次のような回答があった。

土地は旧村（松ヶ崎浜村）時代に村が取得したもので、昭和 12 年に神社が建てられている。神社は法人格をもたず旧村（松ヶ崎浜村）時代に氏子たちが建てたものらしい。市有地の使用関係に関する書類はないが、

神社側（氏子総代）は戦前からこの土地につき使用権があると主張し、無償で使用してきている。市はこの状況を打開するため、昭和 50 年と平成 5 年に社側へ売払いや賃貸借を申出し、相手と粘り強い話し合いをしたが受け入れられなかったため、交渉が途絶えているとのことである。

平成 22 年 1 月 20 日最高裁判所大法廷判決<sup>6</sup>の趣旨からすれば、このまま無償で第三者に占有させている状態を放置することは、政教分離原則に違反し、違憲の状況にあたりと評価されてしまう可能性もありうる。このように違憲と評価される状況になりうることからしても、早急に実態を把握した上で適切な措置をとるべきである。

また、上記(3)～(6)の土地については平成 20 年 4 月 1 日に財産管理運用課よって実施された現況調査によって「契約未済」である旨が指摘され、主管課において「無償貸付」として管理態様を変更するとの報告を行っていたにもかかわらず、契約、登録いずれの手続きも失念していたものである。

これらの事案については財産管理上の致命的な問題点（論点）が象徴的に表れていると考える。

まず、いずれの物件も今回の監査で指摘されるまで、主管課においては公有財産台帳上「契約未済」となっているということにさえ気づいていなかった。

つぎに、いくつかの物件については平成 20 年 4 月に実施された財産管理運用課の現況調査において「契約未済」であることが明らかとなっていたにもかかわらず、主管課、財産管理運用課ともそのあとの処理をフォローしていなかった。

主管課において、公有財産台帳上「契約未済」となっているということに気づいていなかった要因としては以下の問題点が考えられる。

#### ① 主管課単位の管理による弊害

新潟市公有財産規則上は、普通財産については原則として財産管理運用課が管理し、各主管課は一定の例外を除き、直接管理する体制とはなっていない（新潟市公有財産規則第 8 条 2 項本文）。しかし、実際は、財産管理運用課が管理している普通財産の口座数は全体の 20.42%（平成 22 年 3 月 31 日現在）にすぎず、普通財産の大部分は同項但書の規定により各主管課が直接管理している状況にある。

---

<sup>6</sup> 市が連合町内会に対し市有地を無償で建物（地域の集会場等であるが、その内部に祠が設置され、外壁に神社の表示が設けられている。）、鳥居及び地神宮の敷地としての利用に供している行為について、市が特定の宗教に対して便益を提供し、これを援助していると評価されてもやむを得ないものであって、憲法 89 条、20 条 1 項後段に違反すると判示している。

南区の各課において指摘された物件は、普通財産が主管課において管理される態様のものである。もっとも、これらの主管課においては、このような財産管理が各主管課において行われる体制になっていることについて十分な理解がなされていなかった。

② 人事異動による弊害

ヒアリングを実施した担当者から多く聞かれるのは「当時、この部署にいなかったものですから（詳細は不明です）」といったやり取りである。人事異動による「引き継ぎもれ」も要因として挙げられる。

③ 公有財産台帳総括表の不活用

管理全般の問題点としては公有財産台帳総括表の活用が不十分である点が挙げられる。

今回の指摘は、包括外部監査人らにおいて、公有財産台帳総括表の登録内容を一覧しやすいようにパソコンの表計算ソフトに入力した結果発見したものである。この表計算ソフトへの入力は、おおよそ1日半で処理できる程度の事務量であった。公有財産台帳総括表の登録内容一切を市販の表計算ソフトに入力するだけで格段に検索が便利となり、さまざまな管理が可能となると感じた。

表計算ソフトを用いて公有財産台帳総括表の内容を一覧できるようにすれば、管理態様の異常なものや登録上のミスは簡単かつ継続的に検証することが可能である。上記の事例では、このように管理態様の異常を容易に発見することできるデータの基礎がありながら、内容の検証を怠ったため、結果として数年間にわたって契約未済の状態が放置されることになった。ハードの面においては設備投資をして管理ツールを整えたにもかかわらず、それが人的に活用されていない事例といえよう。

(2) 意見

今回の管理上の不具合は、各主管課及び財産管理運用課の危機管理の意識の欠如に主な原因であると分析する。

すなわち、「これを放置したならばどのような事態となるか？」ということについての認識が主管課、財産管理運用課のいずれについても欠如していると考えられる。すなわち、最悪の場合には時効により、市民の共有財産である公有地の所有権を法的に失う可能性もあるということについて認識が不足している。「ゴミの集積場だからそのようなリスクはない」との判断もあろうが、「一事が万事」である。個別の事案としてリスクがなくても、管理体制の総論として所有権を失うような管理体制であることに問題の所在がある。

基本的には「契約未済」物件を放置することは許されるはずもなく、又、

日常の管理体制としてそれらをチェックするためのシステムを構築しようとするこゝも、本来ならば当然の成り行きと考える。

「契約未済」の問題は「資本効率を向上させる」といった政策を論ずる以前の「所有権を失わない」というもっとも初歩的な問題、管理以前の問題である。公有財産台帳に記載されたもの以外にも、このような状況にある公有財産が他にも無いかどうか、早急に検証する必要性を感じた。

## V 未利用不動産について

### 1 はじめに

資産の有効活用については、新潟市行政改革プラン 2010 において、具体的な取組項目として「未利用地等の処分等資産の流動化」が項目として掲げられている。

そこで、「未利用地等の処分等資産の流動化」に焦点をあてて新潟市の未利用不動産の現状及びその有効活用のための具体的施策の実行状況についての監査の結果を報告する。

### 2 未利用不動産の一覧

新潟市の普通財産における未利用不動産は以下の表の通りである。

なお、ここでいう未利用不動産とは、公有財産台帳上、管理態様が「未利用」とされている不動産をいう。「未利用」とは、新潟市公有財産台帳等取扱要領上、「単独利用可能なもので利用計画未決定のもの」と定義されている。

未利用不動産（普通財産）口座別一覧

主管課名	口座名	所在地	現在地積(m <sup>2</sup> )
財産管理運用課	旧駐車場用地（北区太田）	北区太田字法花鳥屋 甲5861-20外	198
北区産業振興課	北部工業団地内市有地	北区下大谷内字堤下 378-64	189
北区総務課	旧横井小学校跡地	北区横井字横井山 255外	11,287
北区総務課	旧水防倉庫跡地	北区長戸呂字丸池 14-1	82
北区総務課	旧長戸呂小学校教職員住宅	北区長戸呂字丸池 556-2	682
北区総務課	樋ノ内揚水場敷地	北区下土地亀字樋ノ内 3377-4外	235
北区総務課	前新田農業用水路	北区前新田字前新田 甲67-2外	573
北区総務課	旧三ツ森駐在所跡地	北区森下字畑中 2314-2	79
北区総務課	太子堂地内廃道敷地	北区太子堂字居浦 263-4	74
北区総務課	高森新田雑種地	北区高森新田字浦谷内 1232	75
北区総務課	横井地内市有地	北区太田字法花鳥屋 甲5289-2	45
北区総務課	内島見地内市有地	北区内島見字屋敷付 229-7	13
北区総務課	公有水面埋立地	北区内島見字屋敷付 145-2外	427
北区総務課	尾山地内旧鉄塔敷地	北区木崎字尾山 2229-26	258
北区総務課	尾山地内廃道敷地	北区木崎字尾山 2243-4	24
北区総務課	尾山地内市有地	北区木崎字尾山 2311-65	31
北区総務課	大瀬柳市道用地残地	北区長戸呂字千吉浦 5331-2外	372
北区総務課	大月地内雑種地	北区大月字真那板倉 甲131-2	63



北区総務課	須戸地内市有地	北区須戸字中須戸 702-3	4
北区総務課	下大口地内市有地	北区葛塚字下大口 3115-6外	115
北区総務課	法花鳥屋地内市有地	北区太田字法花鳥屋 甲5607-1外	388
北区総務課	嘉山(藤曲)地内市有地	北区嘉山字鮫面 2306-2外	528
北区総務課	嘉山地内市有地	北区嘉山1丁目 1748	35
北区総務課	豊栄駅木崎線残地	北区柳原1丁目 4316-1	163
北区総務課	旧公用車駐車場用地	北区東栄町1丁目 1-90	5
北区総務課	葛塚環状線残地	北区葛塚字南川岸 3342-4	75
北区総務課	葛塚南線残地	北区葛塚字本町 3318-9	16
北区総務課	旧市営住宅用地1	北区太田字法花鳥屋 甲5861-11外	4,992
北区総務課	旧市営住宅用地2	北区横井字五反歩 1271-1外	123
北区総務課	旧市営住宅駐車場用地1	北区葛塚字下大口 3941-4	126
北区総務課	旧市営住宅駐車場用地3	北区太田字法花鳥屋 甲5861-25外	1
江南区総務課	普通財産用地	江南区諏訪2丁目 664-1	11
秋葉区建設課	本町5住宅代替用地	秋葉区小須戸字町浦 3472-1	62
秋葉区建設課	蔵町宅地造成用地	秋葉区小須戸字町浦 403-3外	1,092
秋葉区総務課	旧田家保育所	秋葉区田家2丁目 2767-2外	1,361
秋葉区総務課	旧三市中蒲医師会貸付地	秋葉区日宝町 105-127	45
秋葉区総務課	秋葉区役所小須戸出張所脇公有地	秋葉区小須戸字雁巻 137-3	22
秋葉区総務課	うでこき堤外公有地	秋葉区小須戸字川原 3889-11外	452
秋葉区総務課	北山神社内用地	秋葉区小須戸字畑北山 581	122
秋葉区総務課	旧校長住宅用地	秋葉区新保字三十刈 262-12	195
秋葉区総務課	舟戸集会所用地	秋葉区舟戸1丁目 1160-7	212
秋葉区総務課	旧矢代田小学校代替用地	秋葉区矢代田字長峰 5517	2,218
南区総務課	旧加茂農林高校庄瀬分校実習畑	南区庄瀬字川原畑 7130-7	566
南区総務課	旧木山保育所	南区下木山字這上 238-6	518
南区総務課	旧大鷲中学校	南区東笠巻字本地 1357-2	874
南区総務課	旧諏訪木保育園	南区上下諏訪木字前 95-7外	843
南区総務課	旧母子寮	南区上下諏訪木字前 698-3	901
南区総務課	新飯田巡查駐在所裏空地	南区新飯田字上新田境 970-2	160
南区総務課	旧鷲ノ木住宅	南区鷲ノ木新田字居前 1035-2	265
西蒲区建設課	新潟交通電鉄跡地(廃線敷中之口長場)	西蒲区長場 52-2外	668
西蒲区建設課	新潟交通電鉄跡地(廃線敷, 潟浦新)	西蒲区潟浦新 2191-3	87
西蒲区総務課	一般村有林	西蒲区間瀬字大谷 1-1外	3,391,415
西蒲区総務課	岩室学校林	西蒲区岩室温泉字田ノ平 1865-1外	7,815
西蒲区総務課	五ヶ浜酒井政喜旧貸地	西蒲区五ヶ浜字下屋戸 2840外	659
西蒲区総務課	旧松野尾小学校	西蒲区松野尾字屋敷添 2852-2外	2,010
西蒲区総務課	渡場旧馬洗場	西蒲区巻(甲)字渡場小路 甲451	33

西蒲区総務課	永井コンクリート脇	西蒲区巻(甲)字新町通1番町 甲474-4	40
西蒲区総務課	成願寺裏水門	西蒲区巻(甲)字新町通1番町 甲481-子	52
西蒲区総務課	愛宕神社脇	西蒲区巻(甲)字行塚 甲541-1	13
西蒲区総務課	阿部佐久二裏	西蒲区巻(甲)字本町通7番町 甲3028-1	10
西蒲区総務課	旧排水機場敷地	西蒲区巻(甲)字新道 甲6010-1	237
西蒲区総務課	西中バス停脇用地	西蒲区仁箇字横根 1541-1外	299
西蒲区総務課	角海浜地内敷地	西蒲区角海浜字沙山 180	433
西蒲区総務課	越前浜地内敷地	西蒲区越前浜字居掛 5395外	440
西蒲区総務課	旧峰岡中学校林	西蒲区福井字甚右衛門谷 5117外	10,247
西蒲区総務課	松野尾小学校林	西蒲区伏部字長者ヶ原 1861外	16,236

以上の未利用不動産について、各主管課に対して、調査票により回答を求めた。

そして、この回答を受けて、必要に応じて主管課にヒアリングを行い、現地調査を実施した。

### 3 未利用不動産に関する調査の結果及び意見

#### 【旧駐車場跡地】(主管課：財産管理運用課)

所在地 新潟市北区太田字法花鳥屋甲 5861-20 外1筆

面積 土地： 198.06 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 6,021,000 円

未利用期間 11年間

#### 【現況】：

当該地は、JR白新線豊栄駅の北東、直線で約650mに所在する宅地であり、南側幅員約12mの舗装道路に面している長方形の更地である。なお、当該地の西方に高压線鉄塔が存し、前面道路と当該地の一部が高压線下地となっている(甲5861-20, 0.26 m<sup>2</sup>, 地役権設定)。

平成12年度から当該地を含む旧駐車場予定地を分筆し、公売により売却してきたが、当該地については申込みがなく、現在、未利用地として残っている。

敷地の一部について、東北電力に対し貸付けが行われており、電柱が設置されている状況にある。

#### 【取得目的】：

旧豊栄市が平成5年度に市営住宅入居者の駐車場として利用する予定で取得。

#### 【未利用に至った経緯】：

市営住宅入居者の駐車場として利用する予定であったが、市営住宅建設の

縮小により駐車場として利用する見込みがなくなったため、平成 11 年 9 月 30 日に行政財産としての用途を廃止した。

平成 21 年度に売却のため北区総務課より財産管理運用課に所属替をした。

【処分予定】：

旧豊栄市において平成 12 年度より公売対象としてきたが、当該地の申込みがなかった。平成 18 年度に豊栄支所で一般競争入札を実施するも応札者なし。平成 21 年度に財産管理運用課で一般競争入札及び公募先着順方式により公売を実施したが申込みはなかった。

【北部工業団地内市有地】（主管課：北区産業振興課）

所在地 北区下大谷内字堤下 378-64

面積 土地： 189.42 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,481,000 円

未利用期間 25 年間

【現況】：空き地。案内看板等を設置している。

【取得目的】：豊栄北部工業団地造成のために取得。分譲による処分を計画。

【未利用に至った経緯】：

看板等を設置して購入を促しているが、いまだ処分できない状況にある。道路と民家の間で狭く、使い勝手が悪いためと推察される。

【処分予定】：予定なし。

【旧横井小学校跡地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区横井字横井山 255 外

面積 土地： 11,286.58 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 93,679,000 円

未利用期間 8 年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：学校用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 14 年、横井小学校が木崎小学校に統合され廃校。建物の一部は豊栄博物館 横井の丘ふるさと資料館として使用し、その他の建物は取壊し、土地の一部に木崎保育園を建設した。

上記以外の土地（旧グラウンド用地）については、普通財産として総務課で管理している。

【処分予定】：具体的な予定なし。

（※当該土地の草刈り及び害虫対策を委託している地元自治会から、平成 21 年にゲートボール場として、有償貸付の打診があったが金額面で折合いがつかず、貸付けに至らなかった。）

【意見】：

当地は、市街化調整区域内にある小学校のグラウンド跡地であり、広大な面積を有している。都市計画法の制約もあり用途は限定的である。しかし、敷地を囲むように桜の木が立っており、公園や総合運動場等として活用することは、住民福祉の観点から、その意義は少なくないと考える。アセットマネジメントの専門部署で検討することが望ましい。

【旧水防倉庫跡地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区長戸呂字丸池 14-1

面積 土地： 82 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 558,000 円

未利用期間 11 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：水防倉庫として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 58 年、阿賀野川右岸水防事務組合解散により水防倉庫を解体した。その後、旧豊栄市消防本部に帰属。平成元年、消防本部から総務部へ所属替え。

平成 11 年、用途廃止により普通財産に変更した。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【旧長戸呂小学校教職員住宅】（主管課：北区総務課）

所在地 北区長戸呂字丸池 556-2

面積 土地： 682.45 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,641,000 円

未利用期間 15 年間



【現況】：ゲートボール場。

【取得目的】：教職員住宅用地として取得

【未利用に至った経緯】：

昭和 31 年、土地取得。昭和 55 年、老人健康農園休憩所としてプレハブ設置。平成 6 年、プレハブ解体。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

平成 6 年にプレハブを解体した後、事実上、旧豊栄市が地元自治会にゲートボール場として使用することを許可していたことは市の担当者も把握はしていた。しかし、どのような経緯で、使用許可をするに至ったかについては現在把握できないとのことである。

また、特に、正式に貸し付けを行うとか、譲渡の話を新潟市の方で持ちかけるなどはないとのことである。

現在も、ゲートボール場として使用されていることや、時効取得されてしまうリスクなども考えると、地元自治会に売却あるいは貸付を行うか、隣接地所有者に売却を行うか等の具体的な方途を早急に探っていくべきである。

【樋ノ内揚水場敷地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区下土地亀字樋ノ内 3377-4 外

面積 土地： 234.61 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,065,000 円

未利用期間 18 年間



**【現況】：**

土地の半分は揚水機場として利用、残りは水防用砂置き場及び揚水管の点検のための穴を設置するなどにより利用。

**【取得目的】：**

昭和 52 年、新潟県住宅供給公社が行う豊栄団地造成事業により、もともと葛塚字樋ノ内 1309 にあった樋ノ内揚水機場を移転することとなり、本件土地のうち、下土地亀字樋ノ内 3377-4 を当時の豊栄市が買収した。その後、3377-5 について寄附を受けた。

**【未利用に至った経緯】：**

現況としては、葛塚土地改良区が使用している状況にある。

管理態様が「未利用」とされた経緯については不明とのことであるが、平成 17 年の合併の際、誤って「未利用」として北区総務課の所管になったのではないかとのことである。

**【処分予定】：**具体的な予定なし。

**【意見】：**

現在、本件土地には葛塚土地改良区所有の建物が貸付契約未済のまま建っており、葛塚土地改良区に貸し付けるべき物件といえる。

しかも、葛塚土地改良区所有の建物は昭和 53 年頃に建てられたものであり、葛塚土地改良区の自主占有が 20 年以上継続している可能性があり、もしそうであれば同改良区に時効取得を主張されてもおかしくない状態にある。

主管課についても、北区総務課ではなく、北区産業振興課の農村整備係など適当な所管に変更すべきである。

以上について、早急な対応が望まれる。

**【前新田農業用水路】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区前新田字前新田甲 67-2 外



面積 土地： 572.75 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,811,000 円  
未利用期間 31 年間



【現況】：農業用水路として使用されている。

【取得目的】：

昭和 47 年、前新田土地区画整理事業に伴い、元々農業用水路だった部分を都市下水路に転用したことから、都市下水道に転用した農業用水路の代替施設用地として取得した。

【未利用に至った経緯】：

現況としては、農業用水路として葛塚土地改良区に使用されている状況にある。

昭和 54 年に普通財産に変更されているが、その詳細は不明とのこと。

管理態様が「未利用」とされた経緯についても不明であるが、この物件についても、平成 17 年の合併の際、誤って「未利用」として北区総務課の所管になったのではないかとのことである。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

現況が未利用状態ではないことから、産業振興課の農村整備係等適当な所管に移した上で、葛塚土地改良区に貸付をすべきである。

もともと、当該土地についても、農業用水路として使用されたのが昭和 48 年頃とのことであり、既に同改良区に時効取得されうる状況にあるといえる。

以上のことから、早急に同改良区との間で貸付契約を締結するなどの対応が望まれる。

【旧三ツ森駐在所跡地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区森下字畑中 2314-2

面積 土地： 79.14 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 586,000 円

未利用期間 20 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：駐在所敷地として取得。

【未利用に至った経緯】：平成元年、三ノ森駐在所の移転により普通財産に変更。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【太子堂地内廃道敷地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区太子堂字居浦 263-4

面積 土地： 74 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 503,000 円

未利用期間 25 年間



【現況】：祠が建っている。

【取得目的】：太子堂地内道路改良用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

太子堂地内道路改良により隣地所有者に払い下げ実施。当初 272 m<sup>2</sup>であったが、昭和 48 年に 147 m<sup>2</sup>、昭和 60 年に 51 m<sup>2</sup>を払い下げ、当該地が残っている。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

祠の存在は、合併の際に確認していたものと思われるが、祠に関する調査等の対応はこれまでしてこなかったとのことである。祠が、いつ誰により建てられたかは不明であり、本土地の前に通っている道路の完成前に、同道路部分に立っていた祠を道路の設置にあたり現在の場所に移転したのではないかとのことであり、祠の設置された経緯についても十分な情報がない状況にある。

いずれにしても、本土地は未利用状態とはいえ、祠が設置された経緯などを十分に調査した上で、旧慣使用あるいは貸付地とすべきである。今の状



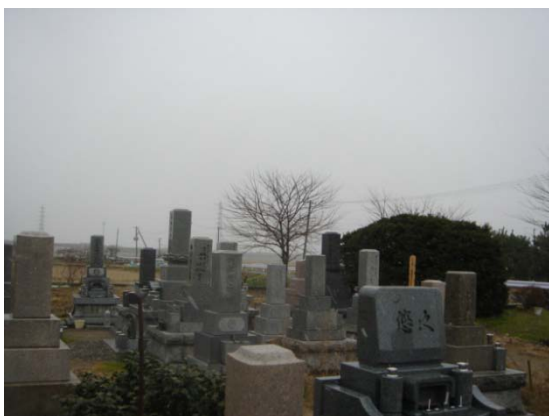
況のままだと、第三者に時効取得されるリスクもあり、その点からも早急な対応が必要と思われる。

**【高森新田雑種地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区高森新田字浦谷内 1232

面積 土地： 74.73 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 568,000 円

未利用期間 不明



**【現況】**：墓地。

**【取得目的】**：地元自治会の依頼により、未登記の土地を保存登記。

**【未利用に至った経緯】**：

未登記の土地であったが、従来、地元において火葬場及び墓地として使用・管理してきた。周辺地域の住民が地縁団体を構成した後に承継する予定で平成9年に旧豊栄市が所有権保存登記した。しかし、平成10年頃、旧豊栄市と豊栄土地改良区との間で土地の境界について整理を行う準備をしていたが完了せず。平成22年2月、土地改良区から話があり、現況に合わせて整理をした。

**【処分予定】**：

従来の約束通り、土地譲渡も含め、管理を地元地縁団体に申し入れていきたいとのこと。

**【意見】**：

現在、新潟市では地元の地縁団体に譲渡等に関する具体的な話しを進めていないとのことである。

しかし、もともと自治会の依頼により取得した土地であり、墓地の管理も地元自治会において行われていることから、譲渡の話しは新潟市から申し入れを行えば進めていくことは可能であると思われるので、可及的速やかに地元地縁団体との協議を進めていくべきである。

**【横井地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区太田字法花鳥屋甲 5289-2

面積 土地： 45 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,229,000 円

未利用期間 不明

【現況】：排水路。

【取得目的】：東葛塚土地区画整理組合から寄付により取得。

【未利用に至った経緯】：

東葛塚土地区画整理組合解散のため、寄付を受けたものと推察。従前より未利用状態。

【処分予定】：具体的な予定なし。転用は困難と思われる。

**【内島見地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区内島見字屋敷付 229-7

面積 土地： 12.61 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 144,000 円

未利用期間 不明

【現況】：防火水槽。

【取得目的】：公衆用道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 51 年に周辺の道路を払い下げ処分した残地。地下に防火水槽あり。

【処分予定】：

消防部局よりの手続き未済。所属替含め消防部局と今後調整予定。

**【公有水面埋立地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区内島見字屋敷付 145-2

面積 土地： 426.51 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,862,000 円

未利用期間 不明

【現況】：取付用道路

【取得目的】：公有水面埋立てに伴う払い下げ地の道路として確保する。

【未利用に至った経緯】：

昭和 46 年、公有水面埋立認可により取得。昭和 46 年～昭和 47 年に一部払下げ及び一部市道用地へ。

【処分予定】：

市道及び農道への取付用道路となっているものについては、それぞれの管理者と協議の上、所属替の手続きを進める予定。

**【尾山地内旧鉄塔敷地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区木崎字尾山 2229-26

面積 土地： 258 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 5,392,000 円

未利用期間 22 年間



**【現況】：**

外部監査人からの照会に対して、新潟市から提供された未利用不動産調査回答表によれば、「空き地」と記載されていた。しかし、現地調査したところ、自治体が設置したと思われる古紙回収の小屋が設置されていたうえ、近隣住民の所有と思われる自動車が駐車されていた。

**【取得目的】：**市道付替工事に伴い、東北電力から取得。

**【未利用に至った経緯】：**昭和 60 年取得、昭和 63 年普通財産へ変更。

**【処分予定】：**具体的な予定なし。

**【意見】：**

上述のように、現況把握が不十分である。古紙回収の小屋の設置については、無償貸付等の適切な手続を取るべきであるが、占有の開始時期によっては既に時効が完成しているおそれもある。また、近隣住民による無断使用の事実も認められたところ、無断使用については直ちに停止するよう処置をとった上で、かかる近隣住民等への売却を検討すべきである。

**【尾山地内廃道敷地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区木崎字尾山 2243-4

面積 土地： 24 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 466,000 円

未利用期間 32 年間

**【現況】：**空き地。

**【取得目的】：**旧道路法により取得。

**【未利用に至った経緯】：**昭和 53 年、道路用地処分後の残地。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【尾山地内市有地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区木崎字尾山 2311-65

面積 土地： 31.03 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 621,000 円

未利用期間 27 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：木崎字尾山開発行為による帰属。

【未利用に至った経緯】：昭和 58 年、木崎字尾山開発行為により帰属。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【大瀬柳市道用地残地（14 筆）】（主管課：北区総務課）

所在地 北区長戸呂字千吉浦 5331-2 他 13 筆

面積 土地： 372.48 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,198,000 円  
(13 筆の合計)

未利用期間 50 年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 30 年頃、市道改良の残地。小面積の土地多く活用が困難。

【処分予定】：

具体的な予定なし。道路改良の残地であるため、転用・転売は困難と思われる。

【意見】：

道路脇に 14 筆の土地が点在しているが、大部分の土地は公図も存在せず、場所の特定もできない状態であった。面積についても、一番大きい土地で 101.

44 m<sup>2</sup>であり、小さい土地については1 m<sup>2</sup>に満たない土地も存在しており、処分は非常に困難であると思われる。

このような物件は、隣接地の所有者に譲与することも含め、アセットマネジメントの専門部門である土地・財産活用担当と協議をした上で、処分の方途を探るべきである。

**【大月地内雑種地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区大月字真那板倉甲 131-2

面積 土地： 63 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 359,000 円

未利用期間 28 年間

【現況】：土地の一部（5 m<sup>2</sup>）を自治会にゴミ置場として貸付。

【取得目的】：道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 57 年、市道改良工事道路用地の残地買収した土地で、道路に供用されていないため、普通財産として総務課に所属替。

【処分予定】：具体的な予定なし。

**【須戸地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区須戸字中須戸 702-3

面積 土地： 3.87 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 34,000 円

未利用期間 13 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：広域農道付替により県と交換にて取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 7 年、県と交換にて取得。平成 9 年、普通財産に変更（用途廃止）。平成 10 年、公衆用道路から雑種地に地目変更。

【処分予定】：

具体的な予定なし。道路改良の残地であるため、転用・転売は困難と思われる。

**【下大口地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区葛塚字下大口 3115-6

面積 土地： 115.18 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,513,000 円

未利用期間 42 年間





【現況】：空き地（鳥居などが建っている）。

【取得目的】：

道路新設により、廃道になった土地を国から譲受け及び残地を取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 40 年、残地取得。昭和 43 年、廃道の土地を国から譲受。鳥居については、以前（大正 2 年）から建っていた。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

明らかに隣接する神社のものと分かる鳥居及び石碑が設置されている。主管課によれば、当該神社は宗教法人ではないとのことであるが、現況のまま放置することは看過し得ない。

仮に宗教的施設に該当すれば、政教分離の問題も生じ得るところである。

平成 22 年 1 月 20 日最高裁判所大法廷判決では、市が連合町内会に対し市有地を無償で建物（地域の集会場等であるが、その内部に祠が設置され、外壁に神社の表示が設けられている。）、鳥居及び地神宮の敷地としての利用に供している行為について、市が特定の宗教に対して便益を提供し、これを援助していると評価されてもやむを得ないものであって、憲法第 89 条、第 20 条第 1 項後段に違反すると判示している。本事案では、無償貸付がなされているわけではないが、無償で占有させている状況にある点で無償貸付と同視しうる状況にあることから同様に政教分離の問題が生じうるといえよう。

現状では主管課において当該土地の処理を検討されている様子はない。早急な検討が必須である。

**【法花鳥屋地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区太田字法花鳥屋甲 5607-1 外

面積 土地： 388.11 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 7,783,000 円

未利用期間 40 年間

【現況】：通路として使用されている。

【取得目的】：

一部（383.8 m<sup>2</sup>）は水路（堤）、一部（4.31 m<sup>2</sup>）は葛塚土地改良区から代替地として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 41 年、水路埋立。昭和 44 年、一部土地を売却。昭和 45 年、一部貸付。

【処分予定】：

一部（公衆用道路 4.31 m<sup>2</sup>）については所属替実施予定。その他については、具体的な予定なし。

**【嘉山（藤曲）地内市有地】**（主管課：北区総務課）

所在地 北区嘉山字鮫面 2306-2、同 2306-3、北区前新田字前新田甲 355-4、同 356-1

面積 土地： 528 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,326,000 円

未利用期間 6 年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：道路用地として公有水面埋立により取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 16 年、道路用地として使用しない部分を普通財産に変更した。

ただ、一部について葛塚東部緑道及び主要地方道新潟大外環状線として使

用されており、その部分も含め普通財産とされていたことを平成 21 年の内部監査の際に指摘を受けた。これを受け、平成 22 年、現況に合わせ、一部を葛塚東部縁道、一部を主要地方道新潟大外環状線として行政財産に変更した。道路残地の部分が未利用となっている。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

主要地方道新潟大外環状線が昨年完成したばかりで、これまでは処分について具体的な検討を行ってこなかったが、今後は検討していくとのことである。

ただ、現時点では具体的なことは検討されていない。

立地的には悪くはないが、土地がそれほど広くないことや、一部新潟県有地も含まれていることなどから、新潟県や土地・財産活用担当と協議をしながら、処分または活用の方途を探っていくべきである。

【嘉山地内市有地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区嘉山 1 丁目 1748

面積 土地： 35 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,096,000 円

未利用期間 29 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：川岸土地区画整理事業換地により取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 59 年、川岸土地区画整理事業換地処分により取得。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【豊栄駅木崎線残地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区柳原 1 丁目 4316-1

面積 土地： 163.27 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 5,306,000 円

未利用期間 5 年間





【現況】：空き地。

【取得目的】：道路用地として取得。主管課の説明によれば、一枚畑を購入し、その一部のみが道路となった結果生じた残地である。

【未利用に至った経緯】：平成 17 年、道路用地用途廃止により普通財産に変更。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

立地は J R 豊栄駅の目の前である。しかし、狭小の土地であり、近隣住民以外への売却は想定し難い。本件のように、市の計画を実行した結果、市場性の乏しい残地が生じるケースは多数存在すると考えられる。そこで、かかる残地の処分方針について、本格的な検討が行われるべきである。

【旧公用車駐車場用地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区東栄町 1 丁目 1-90

面積 土地： 4.82 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 176,000 円

未利用期間 26 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：駐車場用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

旧葛塚小学校用地であったが、昭和 58 年、教育財産用途を廃止。水道課事務所を建設し、昭和 59 年に隣接地に市民駐車場を造った。当該地は駐車場用地と民地との間の昔の水路だったと推察される。

【処分予定】：予定なし。活用・売却は困難と思われる。

【葛塚環状線残地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区葛塚字南川岸 3342-4

面積 土地： 74.91 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,487,000 円

未利用期間 7年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：平成15年、道路用地残地により普通財産に変更。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【葛塚南線残地】（主管課：北区総務課）

所在地 北区葛塚字本町 3318-9

面積 土地： 16.27 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 501,000 円

未利用期間 5年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：平成17年、道路用地残地により普通財産に変更。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【旧市営住宅用地1】（主管課：北区総務課）

所在地 北区太田字法花鳥屋甲 5861-11

面積 土地： 4,992.39 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 151,769,000 円

未利用期間 11年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：市営住宅用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成5年～平成6年にかけて土地取得。当初は市営住宅数棟を建築する予定であったと思われるが、平成11年に市営住宅1棟を建設した後は、残地を普通財産に変更（用途廃止）。平成22年、土地の一部（300.49 m<sup>2</sup>）を市営住宅

駐車場用地として行政財産に変更。未利用地 4,691.9 m<sup>2</sup>。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

主管課によれば、市営住宅の建築予定地として取得されたが、資金不足等を理由に建築に至らなかったとのことである。立地はJR豊栄駅に近く、北側には住宅地が広がっている。線路に接してはいるが、売却にあたって直ちに大きな障害となるべき要因は見出せなかった。仮に宅地としての売却が可能であるなら、151,769千円相当の売却価額に、翌年度からの固定資産税による収入が見込める。財産管理運用課を通じて入札を実施するなど具体的な処分が実行されることが強く望まれる。

この点、主管課によれば、本土地については、新潟市への合併後に、大規模未利用地の利用計画を検討する「土地情報連絡会議」なる機関の検討対象となっており、主管課が個別に利用計画を検討することはできなかった、とのことである。しかし、同会議の議事録が提供されなかったため（議事録の有無も定かでない）、どのような検討が行われたのかは全く不明である。そして、主管課によれば、現在は、本土地の利用計画について、「土地情報連絡会議」で検討されてはいないとのことである。

本土地については、現時点において、「土地情報連絡会議」、財産管理運用課及び主管課を含めたいずれの機関においても、具体的な利用計画案を検討している事実は伺われなかった。このように、現在において本土地のような大規模未利用地の利用計画が、市のいずれの機関においても具体的に検討されずに、事実上放置されているということは、寧ろ驚くべきことと評価し得る。

【旧市営住宅用地 2】（主管課：北区総務課）

所在地 北区横井字五反歩 1271-1 外

面積 土地： 123.0 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,530,000 円

未利用期間 12 年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：公園・道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 8 年、公園・道路用地へ。平成 10 年、普通財産へ（用途廃止）。地役権設置（送電線路あり）。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

もともと公園であった土地が道路の新設により分断された結果生じた残地と思われる。線路に接した狭小な土地であり、隣接地の所有者以外の利用希望者は想定し難い。このようなケースでは、主管課が日常業務と併せて、売買交渉を継続的に行うことは考えにくく、且つ当該主管課において不動産売買のノウハウがあるわけではないものと考えられるため、アセットマネジメントの専門部門に移管の上、処分を任せるなどの体制を敷く方が効率的であると考える。

【旧市営住宅駐車場用地 1】（主管課：北区総務課）

所在地 北区葛塚字下大口 3941-4

面積 土地： 126.0 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,919,000 円

未利用期間 11 年間



【現況】：空き地。

【取得目的】：駐車場・道路用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 8 年、駐車場・道路用地へ。平成 11 年、普通財産へ（用途廃止）変更。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

もともとは市営住宅の専用駐車場として無償利用されていたが、新潟市に合併される際に他の市営住宅との公平を図るために無償利用を停止した。現在は、別に市営住宅の専用駐車場が存在しているため、今後駐車場として利用されることは想定し難い。しかし、126.0 m<sup>2</sup>という決して狭い土地ではなく、近隣住民への売却等の検討の余地は十分にあると考える。

### 【旧市営住宅駐車場用地 3】（主管課：北区総務課）

所在地 北区太田字法花鳥屋甲 5861-25 外

面積 土地： 1.01 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 31,000 円

未利用期間 10 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：駐車場用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

もともと水路と堤の土地であったもの。平成 12 年、1 m<sup>2</sup>未満の土地が 3 筆あり未利用に至る。

【処分予定】：活用・売却は困難と思われる。

### 【普通財産用地】（主管課：江南区総務課）

所在地 江南区諏訪 2 丁目 664-1

面積 土地： 11.34 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 471,000 円



未利用期間 11 年間

【現況】：空き地。

【取得目的】：諏訪 2 丁目地内側溝改修工事に伴う用地取得。

【未利用に至った経緯】：

側溝改修工事の際、もともと水路であった土地を亀田郷土地改良区より取得。その後、取得地を用途変更し、隣接地の所有者へ必要分を分筆。売却後の残地である。

【処分予定】：土地面積が小さく、購入希望者がいない。処分困難と思われる。

【本町 5 住宅代替用地】（主管課：秋葉区建設課）

所在地 秋葉区小須戸字町浦 3472-1

面積 土地： 62.08 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 925,000 円

未利用期間 19 年間



【現況】：雑種地。

【取得目的】：本町 5 町営住宅の代替用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

代替地として処分される際に、必要とされず残った土地である。隣接住民に購入斡旋しているが、売れ残っている。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

現場は 62.08 m<sup>2</sup>と狭小であり、公道にも接していない。隣接する通路の幅員は 2m 未満であり、物件の市場性は著しく劣る。

宅地としての利用を前提とするならば、近隣住民への売却を考慮するしか選択肢は無いように思われるが、聞き取り調査の結果（詳細は不明であるが）過去にそのような斡旋を近隣住民に対し行ったところ、買い手がつかなかっ

た経緯があるようである。又、合併前の旧小須戸町の時代に、防火水槽としての利用が検討されたようであるがこれも立ち消えとなっている。

経済合理性の面からは、仮に、市民に無償譲渡をしても、少なくとも固定資産税は徴収できるわけなので、今後の利用が見出せないのであるなら、価格にかかわらず、何らかの形で第 3 者への譲渡を検討するか、公共施設の敷地としての活用を検討すべきであると考えます。

主管課としては、防火水槽などの公共施設としての利用を検討したいとのことである。

**【蔵町宅地造成用地】**（主管課：秋葉区建設課）

所在地 秋葉区小須戸字町浦 403-3 外

面積 土地： 1,091.72 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 22,926,000 円

未利用期間 9 年間



**【現況】**：宅地（旧小須戸町で造成したもの）。

**【取得目的】**：都市計画道路蔵町線整備に伴う住宅移転用代替地として取得。

**【未利用に至った経緯】**：

蔵町線整備計画は存在しているものの、事業予定がないため、未利用のまま現在にいたっている。

**【処分予定】**：具体的な予定なし。

**【意見】**：

道路整備事業に伴う代替地として取得された土地である。事業計画が頓挫してしまった経緯について、詳細は不明であるが、当時の担当者からの聞き取りによれば、平成 15 年ごろまでは当該路線を整備していたが、その後、用地取得の見込みが立たなくなり、事業の遂行が困難になったとのことである。しかし、計画自体が「廃止」となっていないため代替地としては残されており、

9年間未利用となっている。宅地としての整備がなされており、診療所・旧小須戸町の中心街にも近く、市場性は比較的高いものと判断される。仮に、宅地としての売却が可能であるなら、評価額 22,926 千円相当の売却価額に、翌年度からの土地・建物の固定資産税による収入などが見込める。

この物件も主管課としては利用計画が具体的には検討されていない。財産管理運用課を通じて入札を実施するなど具体的な処分が実行されることが望まれる。

**【旧田家保育所】**（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区田家 2 丁目 2767-2

面積 土地： 1,360.96 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 25,586,000 円

未利用期間 14 年間



**【現況】**：空き地

**【取得目的】**：田家保育所建設用地

**【未利用に至った経緯】**：平成 8 年、田家保育所が閉園のため園舎を解体。

**【処分予定】**：

田家自治会の町内会館建設用地として地元から要望あり。ただし、資金調達の関係で実施計画未定。

**【意見】**：

過去に具体的に計画が上った再利用案は町内会館用地としての利用とのことであるが、周辺の自治会間でも建設用地の取得について資金の手当てなどを巡って温度差があるとのことで、現在まで計画が具体化されていない。未利用地となってから 14 年の期間が経過していることを考えると、計画の実現性には疑問を感じる。

立地については、不整形地のうえ、周辺の区画整理も不十分であり、道路



のアクセスの面でも、主要道路から細い道を入らねばならず、必ずしも処分性は高いとは思われない。しかし、当該物件は、田家地区の集落内にあり、地積も 1,360.96 m<sup>2</sup>と、まとまっていることから、町内会館建設の計画に具体的な目途が立たなければ、宅地への転用などを視野に入れて入札による売却などを検討しても良いのではないかと思われた。

**【旧三市中蒲医師会貸付地】**（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区日宝町 105-127

面積	土地：	45.35 m <sup>2</sup>	評価額	土地：	1,410,000 円
	建物：	21.00 m <sup>2</sup>		建物：	142,000 円

未利用期間 7年間

【現況】：空き家

【取得目的】：旧三市中蒲医師会の倉庫として取得。

【未利用に至った経緯】：倉庫としての必要がなくなり、未利用状態になる。

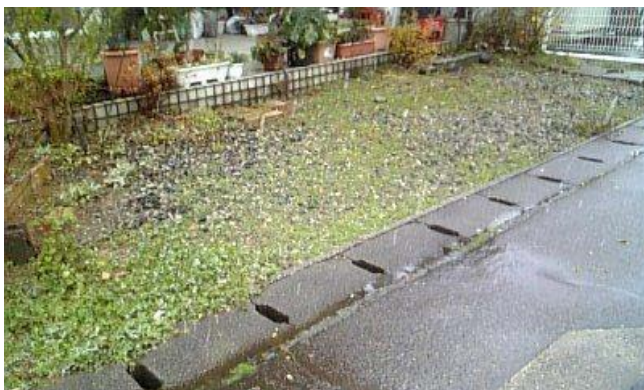
【処分予定】：接道のない土地であるため、処分困難と思われる。

**【秋葉区役所小須戸出張所脇公有地】**（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区小須戸字雁巻 137-3

面積	土地：	21.65 m <sup>2</sup>	評価額	土地：	507,000 円
----	-----	----------------------	-----	-----	-----------

未利用期間 不明



【現況】：空き地

【取得目的】：不明（昭和 25 年売買）

【未利用に至った経緯】：

過去に地元の方と売買交渉を行った経緯があるが、その後の進展なし。

【処分予定】：売却を予定しているが、具体的な予定なし。

【意見】：

秋葉区役所小須戸出張所脇に隣接する事業所と道路の間に挟まれた狭小地で、スペースとしては車1台分程度しかない。不動産としての市場性はほとんどないものとする。過去において売買の交渉をおこなった経緯はあるようであるが、最近では売買交渉が行われていない。

このようなケースでは、主管課が日常業務と併せて、売買交渉を継続的に行うことは考えにくく、且つ当該主管課において不動産売買のノウハウがあるわけではないものと考えられるため、アセットマネジメントの専門部門に移管の上、処分を任せるなどの体制を敷く方が効率的であるとする。

**【うでこき堤外公有地】**（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区小須戸字川原 3889-11 外

面積 土地： 452 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,158,000 円

未利用期間 不明





【現況】：空き地

【取得目的】：橋梁建設用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

当時、小須戸橋の外にもう 1 本、橋の建設計画があり、用地買収を行ったが、計画が頓挫した。（経緯については不明）

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

河川脇の堤外に点在する公有地であるが、堤防脇という立地と、不整形地という条件から、宅地・農地を問わず、具体的な利用方法が見出しにくく著しく処分が困難な物件と思われる。戦後間もないころに取得されたようであり、取得の経緯は全くの不明である。当時、うでこき地区に橋を新設しようとの陳情が起こり、そのための通路として用地を取得したところ、計画が実現せず、そのままになってしまったようである。

【北山神社内用地】（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区小須戸字畑北山 581

面積 土地： 122.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,732,000 円

未利用期間 不明





【現況】：空き地

【取得目的】：公会堂駐車場用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

当時、うでこき公会堂を季節保育園として利用していたが、駐車場がないため、その駐車場用地として購入したもの。その後、隣接地に地元自治会の集会場が建設され、その駐車場として利用されている。

【処分予定】：駐車場用地として自治会に貸付検討。

【意見】：

公会堂前面の土地であり、正面道路に隣接している。事実上、宗教施設及び公会堂と一帯をなしており、駐車場用地として利用されている。調査日時点で貸借の契約はなされていないが、次回の自治会の総会で決議の上、正式に貸付の手続きを取る予定とのことである。

【旧校長住宅用地】（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区新保字三十刈 262-12

面積 土地： 195.04 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,530,000 円

未利用期間 32 年間



【現況】：空き地

【取得目的】：校長住宅として取得。

【未利用に至った経緯】：

校長住宅の後、町営住宅として管理していた。昭和 53 年に地先の方に土地を分筆して売却した残地である。公園にして欲しいとの希望があり、しばらくの間地元で植栽培を行って管理してきた。

【処分予定】：

合併前より売却する方向で地元住民に探ってみたが、現地が袋小路であることや金額的な理由から売却の目途が立っていない。

【意見】：

整形地であり住宅地内であるが、隣接する道路の幅員が狭く、袋小路にあるため宅地としての市場性は劣るものと判断される。

しかし、元々住宅の底地であり、造成もされていることから、処分が極端に困難とまでは言えないものとする。現在、財産管理運用課にて処分を検討しているとのことであるが、具体的に入札までには至っていない。粘り強く処分の方途を探るべきであるとする。

【舟戸集会所用地】（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区舟戸 1 丁目 1160-7

面積 土地： 211.77 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,795,000 円

未利用期間 16 年間



【現況】：空き地

【取得目的】：

平成 6 年、都市計画法による帰属。船戸自治会集会所用地として取得。

**【未利用に至った経緯】：**

開発後、当時の地元住民が町内会館建設の検討を行ったが、敷地面積も少なく、三角地であり建物を建てても利用出来ないなどの理由から空き地の状態になっている。

**【処分予定】：**具体的な予定なし。

**【意見】：**

取得の経緯は上記の通りであるが、現実の問題として、町内会館としての利用が困難であるのなら、たとえば防火水槽などの公共施設としての利用や、公園その他の緑化施設への転用など、別の活用方法を検討すべきではないかと考える。必ずしも財政収入を伴う処分の仕方だけが利用方法ではない。地方自治法第2条第14項にいう「最大の効果」とは単なる経済合理性をいうのではなく、公共の福祉に適う利用の仕方にも含まれるものと解される（むしろ、その方が行政本来の存在意義ともいえる）。

又、現地においては、自治会が利用する水路の泥上げ機械や麻袋などを保管するための倉庫が立っており、公有地に自治会施設を設置する以上、貸借の契約は締結すべきものとする。

**【旧矢代田小学校代替用地】**（主管課：秋葉区総務課）

所在地 秋葉区矢代田字長峰 5517

面積 土地： 2,218.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 12,643,000 円

未利用期間 14 年間



**【現況】：**空き地

**【取得目的】：**

旧矢代田小学校代替用地のため取得。（平成8年に先行取得した用地、合併前に一般会計で再取得）

**【未利用に至った経緯】：**

当時、矢代田小学校用地の拡張計画があり、隣接地の所有者と当該土地を交換するための代替用地として取得したものだが、地権者全員の同意が得られず現在に至っている。

**【処分予定】：**具体的な予定なし。

**【意見】：**

住宅街に隣接する山林であり、地積は 2,218 m<sup>2</sup>と広大である。道路と隣接している部分は水路を挟んでいるため、用地内に進入できる通路は無い。

他の未利用地に比べれば、宅地などの大規模開発用地としての適性はあると考えるが、造成や進入路の確保などで、開発には相当の資金の投入が必要と思われる。

このような大規模開発を要する物件についても主管課において処分の管理・処分を行うのは効率的とは思われない。やはり、アセットマネジメントの専門部署において処分・活用の方法を考案すべきであると考えている。

**【旧加茂農林高校庄瀬分校実習畑】**（主管課：南区総務課）

所在地 南区庄瀬字川原畑 7130-7

面積 土地： 566.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 5,037,000 円

未利用期間 7年間



**【現況】：**空き地

**【取得目的】：**旧庄瀬中学校実習畑用地として取得。

**【未利用に至った経緯】：**

旧庄瀬中学校の実習畑として使用していたが、庄瀬中学校が平成 15 年、白南中学校として新築移転したため未利用に至る。

**【処分予定】：**具体的な予定なし。

**【意見】：**



旧加茂農林高校庄瀬分校（定時制）の実習畑。旧庄瀬分校廃校後、近隣にあった旧庄瀬中学校が実習畑として利用していたが、旧庄瀬中学校が統合・新築移転になったため未利用地になった。接道がなく、信濃川沿いの土手からしか進入できず畑としてしか利用できない。周辺も畑であるが、農業後継者の不足から耕作放棄地も目立つことから、処分は困難と思われる。しかし、このような土地は隣の農家に農地として売却する方法以外処分可能性がないため、価格を下げてでも売却交渉をすべきである。

**【旧木山保育所】**（主管課：南区総務課）

所在地 南区下木山字這上 238-6

面積 土地： 518.46 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 6,377,000 円

未利用期間 25 年間



**【現況】**：空き地

**【取得目的】**：保育所用地として取得。

**【未利用に至った経緯】**：

昭和 61 年、小林保育園として新築移転。用途廃止により普通財産になる。

**【処分予定】**：具体的な予定なし。

**【意見】**：

旧保育所跡地であり、25 年間未利用状態である。神社の裏手にあり、隣接する道路は、神社脇の砂利道（1.5m 幅）しかない。周辺住民は兼業農家が多い（土地保有多い）こともあり、住宅地としての処分可能性（ニーズ）はほぼゼロである。価格を下げてでも近隣の農家に農地として売却するか、他の公共的用途として活用を検討すべきである。

**【旧大鷲中学校】**（主管課：南区総務課）



所在地 南区東笠巻字本地 1357-2

面積 土地： 874.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 9,090,000 円

未利用期間 9 年間



【現況】：空き地（隣接道路なく進入路なし）。

【取得目的】：学校用地（プール用地）として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 5 年、白根北中学校として新築移転、用途廃止により普通財産になる。

平成 13 年、取り壊し。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

旧大鷲中学校のプール跡地である。接道部分が地元建設の残土置場になっており、脇の水路の上を辿って行くしか進入できない（袋地）。どうしてこのような場所にプールがあったのか、当時の生徒はどこを通行していたかは不明である。事実上、残土置場の所有者である建設会社しか購入可能性がないと考えられるため無償譲渡をしても売却交渉をすべきである。

【旧諏訪木保育園】（主管課：南区総務課）

所在地 南区上下諏訪木字前 95-7 外

面積 土地： 843.04 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 23,015,000 円

未利用期間 29 年間



【現況】：空き地

【取得目的】：保育所用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

昭和 56 年、新築移転。用途廃止により普通財産になる。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

旧保育園跡地である。現状、フェンスで囲まれており利用されていない。住宅地にあり、処分可能性が高いため、平成 11 年に公売に出された経緯がある。2 社入札があったが、値段の折り合いがつかず売却しなかったとのことである。ただし、水路を挟んだ隣接地（公有地）と合わせると不整形地になっており、その隣接地が道路と接しておらず接道部分に民間の車庫が建っている。したがって分割しての売却が困難な地形になっている。しかし、多少難点があったとしても市場性が高く評価額 23 百万円の土地が 29 年間も処分が実施されないことは、固定資産税収入の観点からも大きな機会損失であったと言わざるを得ない。財産管理運用課と連携し、多少価格を下げてでも早急に売却すべきである。

【旧母子寮】（主管課：南区総務課）

所在地 南区上下諏訪木字前 698-3

面積 土地： 900.86 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 24,503,000 円

未利用期間 12 年間



【現況】：空き地、一部使用承認（下記）。

防災行政無線屋外子局（危機管理防災課）、防火水槽（消防局警防課）、消防ホース乾燥柱（同）

【取得目的】：母子寮用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

老朽化等により取り壊し、平成 8 年、用途廃止にて普通財産になる。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

旧母子寮の跡地。平成 9 年に解体後未利用になっている。道路沿いに無線屋外子局と消防用ホース乾燥柱、消防団の消防小屋、防火水槽が設置されている（平成 17～18 年頃設置）。8 号線に近く、住宅地域に位置している。住宅地としての価値は十分認められる。しかし、主管課によると、周辺地域の空きスペース（遊び場、白根凧合戦時の臨時駐車場など）として重宝されているとのことであり、処分に当たり住民の反対が想定されるとのことである。

しかし、普通財産としておきながら、地元の反対に遠慮し、900 m<sup>2</sup>・評価額 24 百万円の宅地を 10 年以上放置している現状は問題である。また、接道部分に市の防災関連施設が設置されているため売却の障害になっている。市として処分の意思があるのか疑問を感じる。公共での利用を考えているのであれば、公園などの利用方針を明確にすべきである。

【新飯田巡査駐在所裏空地】（主管課：南区総務課）

所在地 南区新飯田字上新田境 970-2

面積 土地： 159.87 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,583,000 円

未利用期間 18 年間



【現況】：空き地

【取得目的】：

駐在所用地として取得。旧新飯田村所有（旧火葬場）から旧白根市へ承継登記されたもの。

【未利用に至った経緯】：

平成 4 年、土地面積 422.47 m<sup>2</sup>の内、262.6 m<sup>2</sup>を新飯田巡査駐在所敷地として南警察署に貸し付ける。当該地はその残面積である。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】

旧新飯田村の火葬場跡地である。その後、旧白根市が継承し、市町村合併により新潟市の所有になった。昭和 40 年頃、市の衛生センター（斎場）が建設されたため各地の火葬場が廃止になった。旧火葬場ということで宅地としての市場性はない。平成 3 年に新飯田巡査駐在所を新築した際に底地部分を貸付けているが、残地部分が未利用になっている。8 号線に近い場所にあるが、隣接道は狭い（約 2m）。隣が駐在所と墓地であり、大規模な工場（自動車部品関連）が近く騒音もある。現状は駐在所の敷地以外の単独での利用は困難である。警察署とも連携し、貸付も含めた活用を検討すべきである。

【旧鷲ノ木住宅】（主管課：南区総務課）

所在地 南区鷲ノ木新田字居前 1035-2

面積 土地： 264.73 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 3,283,000 円

未利用期間 3 年間





【現況】：空き地

【取得目的】：市営住宅用地として取得。

【未利用に至った経緯】：

平成 19 年、老朽化により住宅取り壊し。住環境政策課より所属替。

【処分子定】：具体的な予定なし。

【意見】：

旧市営住宅跡地である。道路に面しているが、もともと河川敷の土地であるため、奥に向かって下に傾斜している。処分に当たっては造成（盛土）が必要である。間口が狭いため処分価値は低いと思われる。隣地（市所有）と一体的に活用を考えるのであれば、その隣が観光果樹園であるため処分可能性が高まると思われる（駐車場用地など）。しかし、現状、隣地に消防小屋が建っているため移転が必要になる。同じ公有地でも、こういう消防局との調整が必要なケースなどでは主管課だけの対応では限界があるため、アセットマネジメントの専門部署へ移管し、そこが関係部局との調整も含め総合的な処分方針・計画を検討をすべきと考える。

【新潟交通電鉄跡地（廃線敷、中之口長場）】（主管課：西蒲区建設課）

所在地 西蒲区長場 52-2 外

面積 土地： 668.02 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,609,000 円

未利用期間 17 年間



**【現況】：**

中之口川の堤防敷地の法面と民有地に挟まれて、細長い形状で存在した。堤防敷地を拡大したところ、細い余剰地として堤防の法面と一体化して点在している。写真は、地番 48-2 (19.00 m<sup>2</sup>) であり、法面と一体化した状況にある。

**【取得目的】：**

新潟交通電鉄線が廃線された時に、駅周辺の土地を除いた新潟交通所有地が当時の中之口村に平成 5 年 10 月 29 日に無償譲渡され取得した。

**【未利用に至った経緯】**

現況のとおり、堤防の法面と一体化して点在する状況であり、面積は合計すれば広大であるが、一筆当たり 13 m<sup>2</sup>、3.68 m<sup>2</sup>、0.86 m<sup>2</sup>等、非常に細かい余剰地が点在する状況であり、その利用価値はない。

一筆で 422.00 m<sup>2</sup>ある地番 2116-2 が含まれているが、元鉄道用線路が敷かれていた細長い形状をしている。また同土地は、燕市に向かって細長くなっており、燕市との連携なくして、利用方法が見いだせない状況にある。

**【処分予定】：**

地番 2116-2 については、一時、サイクリングロードとして利用する提案があったが、燕市との連携ができなかった。その後、新たな利用計画は存在せず、具体的な予定はない。

**【意見】：**

地番 2116-2 を除く土地については、堤防の法面と一体となっており、他に利用価値はない。「未利用」とは、そもそも「単独利用可能なもので利用計画未決定のもの」をいうところ、当該土地が「未利用」として選別されていることに問題がある。

ただし、点在する中で、地番 178-2 は 112.00 m<sup>2</sup>もあり、堤防の法面と一体化している部分以外の存在及び利用価値の有無を再度検討する余地がある。

【新潟交通電鉄跡地（廃線敷、潟浦新）】（主管課：西蒲区建設課）

所在地 西蒲区潟浦新 2191-3

面積 土地： 87.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 600,000 円

未利用期間 17 年間



【現況】：

新潟交通電鉄線の敷道敷地のままの状態。枕木とレールは撤去済み。別口座【新潟交通電鉄跡地（廃線敷、中之口長場）】に含まれる地番 2116-2 の延長線上に位置する。

【取得目的】：

新潟交通電鉄線が廃線された時に、駅周辺の土地を除いた新潟交通所有地が当時の中之口村に平成 5 年 10 月 29 日に無償譲渡され取得した。

【未利用に至った経緯】：

旧新飯田（中之口村）と旧小中川駅（燕市）の間にある土地で、新潟市道が交差する地点から 108m 進んだ地点が燕市との境界になるため、単独での利用が困難（いわゆる袋小路）。地元住民からサイクリングロードという要望もあったが、燕市との協議が進まず未利用に至った。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

このまま何の方途も模索しないまま放置すべきではなく、主管課による検討にも限界があることから、アセットマネジメントの専門部署に移管するなどにより、土地の活用または処分の方途を検討していくべきと考える。

なお、調査したところ、本件土地と別口座である地番 2116-2 との間には、さらに地番 4581-3 が存在し、これはさらに別の第 3 の口座に含まれる。現況は指摘したとおり、元鉄道敷地の跡地であり、連続した細長い土地であるところ、これら 3 筆をそれぞれ別の 3 口座で管理していることに違和感がある。

さらに2筆の未利用地に挟まれた地番4581-3が未利用地とされていないことから管理の不十分さが窺える。

このような情報管理の不十分さは、効率的なアセットマネジメントの実践を阻害する要因になることから、早急な改善が求められる。

**【一般村有林】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区間瀬字大谷 1-1 外

面積 土地： 3,391,414.52 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,695,707,000 円

未利用期間 不明

【現況】：山林。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：不明。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

山の一部をなすため、この部分だけを他に譲渡することは考えがたい。勾配も大きいため利用価値についても問題があるため、処分可能性は極めて低いと言わざるを得ない。

とはいえ、このまま何の方途も模索しないまま放置すべきではなく、主管課による検討にも限界があることから、アセットマネジメントの専門部署に移管するなどにより、土地の活用または処分の方途を検討していくべきと考える。

**【岩室学校林】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区岩室温泉字田ノ平 1865-1 外

面積 土地： 7,815.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 4,689,000 円

未利用期間 不明





【現況】：山林。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：不明。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

山の一部をなすため、この部分だけを他に譲渡することは考えがたい。勾配も大きいため利用価値についても問題があるため、処分可能性は極めて低いと言わざるを得ない。

とはいえ、このまま何の方途も模索しないまま放置すべきではなく、主管課による検討にも限界があることから、アセットマネジメントの専門部署に移管するなどにより、土地の活用または処分の方途を検討していくべきと考える。

【五ヶ浜酒井政喜旧貸地】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区五ヶ浜字下屋戸 2840 外

面積 土地： 659.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,966,000 円

未利用期間 20 年間



【現況】：旧借主の所有物が残置されたままの状況にある。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：

七浦観光開発(有)が浜茶屋「七浦荘」の用地として借地していたが、平成 2 年に会社が解散。その後未利用状態になっている。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

元「海の家」経営者に貸し付けていた土地で、元経営者の行方は不明であるにもかかわらず、市所有土地の上には、プレハブ小屋や機材などが放置されて

いる状況である。

このような状況で何らかの事故があれば、市が責任追及されるため、一刻も早く所有者不明の物件処分をするべきである。なお、機材については産業廃棄物に該当するか否か十分に検討したうえで処分するべきである。

なお、譲渡先が見つければ、譲渡先に処分を委託する手法も考えられる。

**【旧松野尾小学校】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区松野尾字屋敷添 2852-2 外

面積 土地： 2,010.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 20,502,000 円

未利用期間 不明



**【現況】**：一部公園（平成 12 年より）。

**【取得目的】**：小学校敷地として取得。

**【未利用に至った経緯】**：不明。

**【処分予定】**：具体的な予定なし。

**【意見】**：

小学校跡地の一部である。その他は自治会に譲渡済みである。ただし、残地の正確な測量は未了であるため、赤道との境界など不明確である。

現地には、「小学校跡地」の碑が建っており、その他は隣接する市立保育園が駐車場として無断使用している状態である。

「小学校跡地」の碑を残すとしても、未利用地の使用を妨げるような設置であってはならない。上記写真の設置が適切であるか再考すべきである。

また、本件土地を実質的に使用しているのが隣接する保育園であるならば、正式に保育園を所管する課に本件土地を所属替えすることが望ましい。

**【渡場旧馬洗場】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字渡場小路甲 451

面積 土地： 33.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 868,000 円

未利用期間 不明

【現況】：道路脇、堤防敷地。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：不明。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【永井コンクリート脇】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字新町通1番町甲474-4

面積 土地： 40.39 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,018,000 円

未利用期間 不明

【現況】：水路。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：

水門の泥揚げ場に使っていたと想定されるが、その後未利用。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【成願寺裏水門】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字新町通1番町甲481-子

面積 土地： 52.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,310,000 円

未利用期間 不明

【現況】：水路敷。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：

当初より水門敷地であったと推定されるが、その後未利用。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【愛宕神社脇】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字行塚甲541-1

面積 土地： 13.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 415,000 円

未利用期間 不明

【現況】：道路、あるいは公園の一部。

【取得目的】：道路拡張のため取得。

【未利用に至った経緯】：

不明（境界がはっきりせず、道路か公園の一部かわからない）。

【処分予定】：

境界が確定できた段階で建設課へ所属替を予定している。

**【阿部佐久二裏】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字本町通7番町甲3028-1

面積 土地： 9.81 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 293,000 円

未利用期間 不明

【現況】：道路。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：現況、道路として利用。

【処分予定】：建設課に所属替予定。

**【旧排水機場敷地】**（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区巻（甲）字新道甲6010-1

面積 土地： 237.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,801,000 円

未利用期間 不明



【現況】：排水機場の石碑と植樹あり。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：

排水機場を移転した後、石碑を建立し現在にいたっていると推定。

【処分予定】：石碑があるため売却できない。

【意見】：

排水路の完成を記念して旧町長が碑を建て、さらに干拓事業の完成を記念して土地改良区が碑を建てている。2つの碑は大きく、未利用地の中心に建っており、これらが存続する限り他の利用価値はない。

主管課としては、これら碑を残す計画であれば、これを利用計画として作成し、未利用地から外すことが望ましい。

このような利用計画が認められないのであれば、早急に譲渡できるように碑の移設などを検討すべきである。

【西中バス停脇用地】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区仁筒字横根 1541-1 外

面積 土地： 299.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,900,000 円

未利用期間 不明

【現況】：平成 18 年に売却済み。財産台帳より抹消手続き漏れ。

【角海浜地内敷地】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区角海浜字沙山 180

面積 土地： 433.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 1,299,000 円

未利用期間 不明

【現況】：山林。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：不明。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【越前浜地内敷地】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区越前浜字居掛 5395 外

面積 土地： 440.26 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 2,818,000 円

未利用期間 6 年間

【現況】：巻トリアスロン協会に一部貸付。

【取得目的】：平成 16 年、埼玉県在住の個人 4 名より寄付にて取得。

【未利用に至った経緯】：

隣家より購入の相談があったが、寄付者の意向により売却せず。現在市で利用検討中。

【処分予定】：寄付者の意向により当面売却せず、市で利用する方向で検討。

【旧峰岡中学校校林】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区福井字甚右衛門谷 5117 外

面積 土地： 10,247.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 5,124,000 円

未利用期間 28 年間

【現況】：山林。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：昭和 58 年、学校統合により未利用。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

山の一部をなすため、この部分だけを他に譲渡することは考えがたい。勾配も大きいため利用価値についても問題があるため、処分可能性は極めて低いと言わざるを得ない。

とはいえ、このまま何の方途も模索しないまま放置すべきではなく、主管課による検討にも限界があることから、アセットマネジメントの専門部署に移管するなどにより、土地の活用または処分の方途を検討していくべきと考える。

【松野尾小学校校林】（主管課：西蒲区総務課）

所在地 西蒲区伏部字長者ヶ原 1861 外

面積 土地： 16,236.00 m<sup>2</sup> 評価額 土地： 8,118,000 円

未利用期間 不明

【現況】：山林。

【取得目的】：不明。

【未利用に至った経緯】：不明。

【処分予定】：具体的な予定なし。

【意見】：

山の一部をなすため、この部分だけを他に譲渡することは考えがたい。勾配も大きいため利用価値についても問題があるため、処分可能性は極めて低いと言わざるを得ない。

とはいえ、このまま何の方途も模索しないまま放置すべきではなく、主管課による検討にも限界があることから、アセットマネジメントの専門部署に移管するなどにより、土地の活用または処分の方途を検討していくべきと考える。



#### 4 まとめ

今回、回答を求めた未利用不動産について、当該物件の情報が乏しく（不明など）十分な現状把握・物件管理が行き届いているとは言い難い。また、公有財産台帳よりの抹消手続漏れや所属替手続の遅延など、事務手続上の不備も散見された。

これらについては、早急な改善が望まれる。特に、北区総務課においては、公有財産台帳記載の管理態様と現状が異なる物件が散見された。しかも、これまで現状把握が十分に行われていなかったことから、今回の調査により第三者に不法占拠されている土地が発見され、しかも時効取得をされている可能性のある土地まで存在していることが明らかとなった。同課においては、今回調査の対象になっていない土地も含め、早急に管理している土地の現況を把握すべきである。

次に、ほとんどの物件について、利用または処分についての明確な方針がなく、早期に利用または処分の方針を検討するべきといえよう。

もともと、未利用不動産を主管課で管理した場合、もともと多くの主管課は、機能的に不動産活用の専門的なノウハウを持たないため、結局、未利用不動産をそのままの状態にして時間が経過することになりやすのではないかと感じた。

理想としては、アセットマネジメントの専門部署としての財産管理運用課又は土地・財産活用担当の機能を強化したうえで、これらに、未利用不動産の管理・運用全般を委ねるべきではないかと考える。その際、これらアセットマネジメントの専門部署に移管を行う基準として、たとえば「〇年以上未利用の行政財産は、（アセットマネジメントの専門部署に）移管を検討する」など、移管にあたっての数値上の判断基準を設けないと各主管課では、個別の事情に基づき判断がつかない事態も想定される。数値基準に基づき機械的にアセットマネジメントの専門部門に管理・運用の判断をさせることが望ましいものとする。

## VI 貸付不動産について

### 1 普通財産の貸付

#### (1) 貸付の調査

財産事務管理者は、貸付を受けようとする者から申請書の提出があった場合には、当該貸付財産を貸し付けることが適当であるか調査をし、公有財産貸付調書に必要な事項を記載し、決裁を受けなければならない(新潟市公有財産規則第 36 条、同規則第 37 条)。

#### (2) 貸付の期間

貸付期間は、建物所有を目的として、土地及び土地の定着物(建物を除く。)を貸し付ける場合は 50 年以上、植樹を目的とする場合は 60 年以内、これら以外の目的で土地及び土地の定着物(建物を除く。)を貸し付ける場合は 30 年以内とされる。また一時的又は臨時的に普通財産を貸し付ける場合は 1 年と定められる(同規則第 39 条)。

ただし、新潟市普通財産貸付等取扱要領では、貸付料について、原則として 3 年ごとに改定を行うものとしている。

#### (3) 連帯保証人

普通財産の貸付の場合、当該貸付を受けようとする者は、原則として連帯保証人をたてなければならない(同規則第 41 条)。ただし、①国、他の地方公共団体、その他の公共団体、②市長が特に認めるもの、は例外とされる(同条但し書き)。

#### (4) 普通財産の無償貸付又は減額貸付等

普通財産は、次の場合に、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる(新潟市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 4 条第 1 項、以下「貸付条項」という。)。ただし、「特別の理由」により、以下に掲げる割合を超えて減額をし、若しくは無償とする場合については、その都度決裁を受けるものとする(新潟市普通財産貸付等取扱要領)。決裁者は、「減免基準の明確でないもの」として部長(新潟市事務専決規程 第 1 共通事務に係る専決権限事項表 (3)財務に関する事項 3 収入及び支出に関する事項 (6)使用料及び手数料を減免すること。)である。また、財務部長、会計管理者に対してそれぞれ合議、協議が必要(新潟市財務規則 別表 5 3 その他予算の執行に関する事項で合議又は協議を要するもの (3)徴収猶予又は減免の基準が法令等で定められていないものについて、徴収猶予又は減免(使用料及び手数料に係るものを除く。))を行うこと。である。

① 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは



公共用又は公益事業の用に供するため、普通財産を当該国又は地方公共団体その他公共団体に貸し付けるとき。

【新潟市普通財産貸付等事務取扱要領】

当該貸付料年額の50パーセント相当額の範囲内における減額とする。ただし、地方財政法（昭和23年法律第109号）第24条の適用を受けるものは、この限りでない。

- ② 市内の公共的な団体において、直接公共の利益の用に供するため、普通財産を当該団体に貸し付けるとき。

【新潟市普通財産貸付等事務取扱要領】

当該貸付料年額の25パーセント相当額の範囲内における減額とする。

- ③ 現に貸し付けている普通財産（宅地を除く。）が、火災、水害等の災害により損傷した場合において、当該普通財産の使用による収益が著しく減少したと認められるとき。

【新潟市普通財産貸付等事務取扱要領】

災害等により当該貸付物件がその使用目的に供し難いと本市が認めるときは、その使用に供し難いと認められる期間に限り、その損害程度に応じ無償又は減額とする。

- ④ 普通財産を当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に貸し付けるとき。

【新潟市普通財産貸付等事務取扱要領】

当該寄附者が直接公共的又は公益上のために使用する場合に限り無償とすることができるものとし、その他のものは当該貸付料年額の25パーセント相当額の範囲内における減額とする。

## 2 貸付の監査

まず、公有財産貸付調書の記載から貸付について監査を試みたところ、公有財産貸付調書が存在しない案件が多数発見された。個別ヒアリングの方法において、公有財産貸付調書が存在しない理由を確認したところ、「引継を受けていない」「契約当時は（合併前で）新潟市ではなかったため公有財産貸付調書を作成する必要がなかった」などが多かった。以下、サンプリングして監査する。

### (1) 貸付条項第1号を適用している事例

- ① 【西蒲原土地改良区黒埼支所用地】（主管課：西区農政商工課）

所在地：新潟市西区金巻字蒔多766-2 外3

地積：1004.64 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：16,476,000 円

「公共団体」とは、国により一定の行政を行うことを存立目的とする定められた法人をいう。一般に、目的達成に必要な範囲で公権力の行使が認められ、国の特別の監督の下に立つ。地域的統治団体たる地方公共団体、社团的性格の公共組合、財团的性格の営造物法人（公社・公団・事業団の類）がある。

次に、土地改良区とは、土地改良法によって設立される土地改良事業を行うことを目的とする公共組合をいう。

西蒲原土地改良区は、千人余りの組合員を持ち、国・県及び新潟市の進める土地改良事業の促進のため地元との調整を図るなど多大な協力をしている。また自らも農業の近代化、合理化を促進し、農業生産性の向上を図るため区域内の適正な排水管理事業を実施しており、その公共的役割は大きく「公共団体」に該当する。

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

- a 昭和 58 年 6 月議会にて無償貸付として採択された。
- b 農業生産性の向上を図るため区域内の排水管理事業を実施、また土地改良事業のため、地元との調整を図り事業の促進に協力している。
- c 隣接する黒埼農村環境改善センターは、農業経営及び農村生活の改善、合理化と住民の文化活動の場として生活環境作りの拠点となっている。

【意見】

貸付料免除申請書に記載された理由には、借主の資力に関する調査が行われた形跡がない。

② 【西蒲原農業共済センター貸地】（主管課：西蒲区産業観光課）

所在地：新潟市西蒲区漆山字四十歩割 8703-1 外 1

地積：1,957.16 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：20,354,000 円

農業共済組合とは、農業災害補償法により一定の共済掛金を払い込んだ組合員に災害補償としての共済金を支払う共済事業の機関を

いう。地区内の農家を組合員として市（区）町村ごとに設けられ、その連合会は都道府県ごとに設立し、国も一定の助成を行っており、「公共団体」に該当する。

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

存在しない。

担当者に確認したところ、旧巻町が新潟市との合併前に契約した平成 11 年 12 月 15 日からの 5 年間を貸付期間とする契約書を最後に書面の取り交わしは存在しないため、新潟市の手続で作成する公有財産貸付調書及び貸付料免除申請書は存在しない。

【意見】：

旧巻町が平成 16 年に 5 年間を契約期間として契約を更新していたとしても、合併後の平成 21 年には契約を見直す機会があったはずである。合併後に新潟市としては初めて契約を締結するのであるから、その際に新規契約と同様の審査をして、新潟市の手続で公有財産貸付調書を作成すべきであった。そうでなければ、いつまでも公有財産貸付調書が存在しない貸付物件が存続することになってしまう結果、公有財産の貸付に関する情報収集が統一的にできない。

合併後の公有財産を統一的に管理するためにも、合併後、新潟市が初めて契約をする際に、公有財産貸付調書を作成し、改めて新潟市の手続において貸付料免除の手続を履践すべきである。

③ 【特別区競馬組合貸付地】（主管課：財産管理運用課）

所在地：新潟市北区白勢町字船橋 1122-1 外 2

地積：1393.02 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：11,980,000 円

当該組合は、東京都の特別区をもって組織される組合であり（特別区競馬組合同規約）、競馬法に基づく指定市町村の事務、当該事務の円滑な実施に必要な事務及び競馬の振興に関する事務を共同処理する「公共団体」である。

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

・ 特別区競馬組合は、東京 23 特別区により組織される特別地

方公共団体である。

- ・ 当組合の競馬事業による収益は、畜産振興に使われるとともに東京 23 特別区の行政の財源としている。
- ・ 当組合では、場外販売施設を設置することにより、新潟市に対して、交付金を交付している。
- ・ 平成 15 年 10 月 20 日をもって当組合専用の場外販売施設を新築開設するにあたり付属施設用地として利用するものである。
- ・ 貸付を申請する土地は、9 割以上は緑地として使用することになっており、新潟市の緑地推進事業の趣旨に沿う。
- ・ 以上の理由から、50%の貸付料の減額申請をする。

**【意見】：**

サンプリング調査した中では、貸付料免除申請書の記載内容がもっとも充実していた。また当該案件は、無償貸付ではなく、50%の減額貸付であるところ、貸付条項第 4 条 1 項 1 号により実現できるので、新潟市普通財産貸付等取扱要領に基づく「特別の理由」の審査は不要である。

(2) 貸付条項第 2 号を適用している事例

A 貸付条項適用の誤りがある類型

**【上原団地自治会自治会館使用地】**（主管課：西区地域課）

所在地：新潟市西区五十嵐西 9763-56

地積：172.01 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：3,578,000 円

平成 16 年 3 月に自治振興課自治振興係で起案された「市有財産（土地）使用貸借契約書の締結について」と題する書面において、「『新潟市財産の交換、譲与、無償減額貸付け等に関する条例第 4 条第 1 項第 1 号』に基づき無償にしてよろしいか。」という伺書に市民生活部長、自治振興課長及び同課長補佐が決裁している。

また同自治会に対して、現在においても無償貸付されている旨報告があった。

ところが、当該貸付地の主管課である西区地域課に貸付条項第 1 号の適用事例を質問したところ、「該当なし」との回答があった。

以上より、当該貸付は貸付条項第 2 号の誤りであると思料する。

## B 社会福祉法人又は社会福祉協議会

社会福祉法人とは、社会福祉事業を行うことを目的として、社会福祉法の定めるところにより設立された社会福祉法第 22 条で定義される法人である。障害者や老人などを対象とした福祉施設を運営している。

また社会福祉協議会とは、社会福祉事業法に基づく社会福祉法人の一。国・都道府県・市区町村単位で組織され、地域住民の福祉増進をはかる民間組織である。

### 【意見】：

「貸付料免除申請書」には、「社会福祉事業（特別養護老人ホーム等の設置経営）の用途のため」又はこれと類似の記載しかないものが散見される。

しかし、貸付は「当該貸付料年額の 25%相当額の範囲内における減額」が原則とされており、無償にするには「特別の理由」が必要なところ、借主の資力等の調査が不可欠と思料する。借主の資力すら調査せずに、公共性の理由のみをもって無償貸付を承認することは、新潟市普通財産貸付等事務取扱要領があえて「特別の理由」を要求した趣旨を没却させるものである。

今後、社会福祉法人に対する貸付を更新する際には、貸付対象者の資力などを調査したうえで判断すべきである。

### ① 【梨の里貸付地】（主管課：南区健康福祉課）

所在地：新潟市南区上曲通 61-1

地積：3,061 m<sup>2</sup>のうち 1,387. 07 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：13,455,000 円

（現状） 精神障害者通所授産施設「梨の里」

### （「貸付料免除申請書」の記載内容）

「梨の里」は精神障害者の社会復帰促進を図るため、作業訓練を中心として、生活指導等を行う通所作業所訓練施設であり、補助金・寄付金で運営されているが、財政が苦しい状況にある。

- ② 【特別養護老人ホーム用地】（主管課：秋葉区健康福祉課）  
所在地：新潟市秋葉区矢代田字西山 3092-12 外 3  
地積：10,409.38 m<sup>2</sup>  
財産区分：普通財産  
台帳価格：80,152,000 円



（「貸付料免除申請書」の記載内容）  
社会福祉事業（特別養護老人ホーム等の設置経営）の用途  
のため

- ③ 【小須戸きずなの家】（主管課：秋葉区健康福祉課）  
所在地：新潟市秋葉区小向字苗代 1744 の内、1746-1 の内、  
1751 の内  
地積：360 m<sup>2</sup>  
財産区分：普通財産  
台帳価格：2,412,000 円

(「貸付料免除申請書」の記載内容)

心身障害者小規模福祉施設「ほほえみ作業所」として使用し、もって障害者福祉の増進に資するため

④ 【にいつ愛慈保育園貸付地】(主管課：秋葉区健康福祉課)

所在地：新潟市秋葉区新津本町一丁目 175-5 内

地積：2323.73 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：82,492,000 円



(参考) 平成 15 年 12 月、旧新津市作成の「保育園整備に関する実施方針」に基づき、老朽化の著しい市立新津第 1 保育園と新津第 2 保育園を平成 20 年 3 月末日に閉園し、公募による事業者選定の結果、選ばれた社会福祉法人更生慈仁会による民設民営の運営方式による保育園を設置させた。

(「貸付料免除申請書」の記載内容)

(仮称) 私立にいつ愛慈保育園の建設及び運営にかかる使用のため

⑤ 【障がい福祉施設(すずまり)用地】(主管課：西蒲区健康福祉課)

所在地：新潟市西蒲区今井 493、同 496-3

地積：2,944.08 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：23,258,232 円



(「貸付料免除申請書」の記載内容)

身体障害者デイサービス及び知的障害者通所授産施設は、障害者自立支援法に基づき、それぞれの障害者の個別支援計画に沿って自立支援や訓練により、社会参加或いは夢や希望を叶えるべく、生きがいのある生活の実現を目指す。

C 無償貸付の理由付けが不十分なもの

① 【黒埼商工会会館用地】 (主管課：西区農政商工課)

所在地：西区大野町 3022-3 外 2

地積：414.00 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：14,076,000 円

商工会とは、商工会法に基づき、経済産業大臣の認可を受けて設立された特別認可法人。地域内商工業者の経営の改善に関する相談とその指導、地域内経済振興をはかるための諸活動及び社会一般の福祉の増進に資することを目的として、幅広い活動を行っており、「公共的な団体」といえる。

次に、「直接公共の利益の用に供する」といえるかが問題となるが、当該貸付の使用目的は「黒埼町商工会館用地」であるところ、「公共的な団体」自身が使用する会館敷地が「直接公共の利益の用に供する」といえるかは厳格に解すべきである。

この点、平成 21 年 2 月 18 日に財産管理運用課財産総括係より「契約更新時(平成 38 年 4 月 1 日)には有償貸付にするのが望ましい。」と指摘された。



その理由は、一般的に新潟市普通財産貸付等事務取扱要領で「特別な理由」がない場合、公共的団体への貸付は有償（減免措置は貸付料の25%相当額の範囲内における減額）とすると規定されているため、更新にあたっては、当初の貸付にいたる経緯、貸付目的等を踏まえ当該財産を管理する課で減免措置の適用について検討するよう指導していることにある。

② 【東港工業用地貸付地】（主管課：北区産業振興課）

所在地：新潟市北区島見町字一ツ瀨 3268-32

新潟市北区島見町字中谷内 3307-10

地積：宅地 1,001.43 m<sup>2</sup>

及び鉄筋コンクリート亜鉛メッキ鋼板延べ面積  
969.57 m<sup>2</sup> 3階建

財産区分：普通財産

台帳価格：土地 9,814,000 円、建物 224,756,000 円

（現状） 研修会館

（背景） 貸付先の協同組合は、組合員の相互扶助の精神に基づき、組合員のために必要な共同事業を行い、もって組合員の自主的な経済活動を促進し、かつ、その経済的地位の向上を図ることを目的とする。

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

新潟市が開発した東港工業団地及びその周辺を含めた地域の活性化を目的として、共同研修などを通じて立地企業の育成を図るとともに、企業と地域住民が相互に理解・協力する場として活用したいため。

【意見】：

無償とするには、貸付先の資力などを調査したうえで判断することが望ましい。

③ 【東新潟勤労者体育館施設用地】（主管課：経済国際部雇用対策課）

所在地：新潟市東区津島屋六丁目 5-2

地積：3,176 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：67,014,000 円

（現状） 体育館

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

「加盟事業所の従業員、地元自治会及び市民のレクリエーション活動、各種スポーツ施設として使用するため」。別書面において、「今後も直接公共の利益の用に供されることが認められる」とする。

【意見】：

前記申請書に記載される理由は、そもそも貸付の要件であり、無償貸付をするためには別途「特別の理由」が必要になるところ、前記申請書に記載される理由は、貸付の理由の反復にすぎない。また決裁過程において、「特別の理由」が検討された経過が書面として残っていない。

従って、当該事例は、無償貸付するに当たり、手続上の不備があることは明らかである。

今後、契約の更新をする際には、物件の利用状況のみならず、借主の資力等を考慮して、無償貸付をするべき実質的な検討をするべきである。

④ 【西川商工会館敷地】（主管課：西蒲区産業観光課）

所在地：新潟市西蒲区曾根字江向 168-13 外 1

地積：504.33 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：8,221,000 円

【意見】：

「商工会」が「公共的な団体」といえることは前記のとおりである。

ただし、会館敷地が「直接公共の利益の用に供する」といえるか会館使用実態を調査したうえ厳格に解すべきである。

本件では、「商工会車庫敷地」目的も含まれるところ、少なくとも車庫敷地は「直接公共の利益の用に供する」とはいえないと史料する。

しかも本件は後記する連帯保証人がいない点でも問題である。

D 各自治会・町内会に対する集会所敷地の貸付

同号にいう「公共的な団体」とは、地方自治法 157 条の「公共的団体」と同義と解されるところ、同条の「公共的団体等」の具体例とし

ては、農業協同組合、森林組合、漁業組合その他の協同組合、商工会、商工会議所等の産業経済団体、老人ホーム、保育園、赤十字社、社会福祉協議会等の更生社会事業団体、青年会、婦人会、文化協会、体育協会等の文化事業団体など、本来的に公共的な活動を営むものが含まれるとされている。

自治会・町内会は、ごみ集積場の管理など本来的に公共的な活動を営むものであり、「公共的な団体」といえる。

次に、「直接公共の利益の用に供する」といえるかが問題となるが、当該貸付の使用目的は「自治会館用地」であるところ、当該場所において自治活動を行っているのであれば、当該要件を充たすといえよう。

ただし、自治会館の使用実態を個別具体的に確認したうえで判断する必要がある。この点、南区地域課では「各団体から提出される総会資料や決算書を確認することで活動状況の把握に努めております。」との報告があり、このような運用が望まれる。

(ア) 【上曲通農村集落多目的利用施設】（主管課：南区産業振興課）

所在地：新潟市南区上曲通 24-1

地積：宅地 688.39 m<sup>2</sup>

建物木造亜鉛メッキ鋼板延べ面積 166.08 m<sup>2</sup> 1階建

財産区分：普通財産

台帳価格：5,507,000 円

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

曲通地区多目的共同利用施設敷地として使用するため

(イ) 【下曲通集落農事集会所】（主管課：南区産業振興課）

所在地：新潟市南区下曲通 111-4、112-4

地積：宅地 245.11 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：1,985,000 円

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

「下曲通集落農事集会所は、地域住民の連帯感の醸成や集落機能の強化を図るために必要という観点から平成4年に下曲通農家組合が事業主体となり建設した。」

(ウ) 【木滑農村集落多目的利用施設】（主管課：南区産業振興課）

所在地：新潟市南区木滑字大田 1668-3

地 積：宅地 925 m<sup>2</sup>  
及び建物木造亜鉛メッキ鋼板葺 延面積 163.6 m<sup>2</sup> 1階建  
財産区分：普通財産  
台帳価格：6,013,000 円

(「貸付料免除申請書」の記載内容)

木滑地区多目的共同利用施設及び自主防災組織の防災機材  
備蓄庫敷地として使用するため

(エ) 【旧白根中央保育園 外】 (主管課：南区健康福祉課)

所 在 地：上下諏訪木 785-1

地 積：土地 3,066.05 m<sup>2</sup>

建物 560.43 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：土地 115,897,000 円

建物 11,035,000 円

(現状) 旧白根中央保育園の一部



(「貸付料免除申請書」の記載内容)

確認できなかった

(旧白根中央保育園貸付料免除に対する南区の考え方)

後世に引き継ぐべき伝統文化としての白根大凧合戦については、南区の特色として全国に発信している事業であり、子ども凧合戦はその後継者を育成する意味で重要な役割を果たしていること。

使用目的が集会場的なものではなく、単に凧の保管場所としてのみの使用である。

使用面積についても、保育室1室の貸出要望があるものの実際の使用面積は10㎡であること。

**【意見】**：

公有財産貸付調書によると、もともと未利用財産であった旧中央保育園の施設を無償貸付したものであり、「財産管理上支障がない」ことが貸付理由になっている。

しかし、当該不動産の資産価値は極めて高額であり、凧の保管場所としての使用実態は10㎡しかないのにもかかわらず、未利用不動産として管理されていないことは、今後の利用計画が進まない可能性を高めている。本件財産管理の方法について、再考が必要である。

また、本件貸付に必要な通常費用は22,560円と算出されているが、自治会にその程度の負担能力がないとは思われない。

自治会の資力及び子ども凧合戦事業の内容を加味したうえで再考することが望ましい。

(オ) **【記念石碑用地（細山）】**（主管課：江南区産業振興課）

所在地：新潟市江南区細山字新田浦 402-2

地積：10.09㎡

財産区分：普通財産

台帳価格：131,000円



(「貸付料免除申請書」の記載内容)

当団体は大江山農村環境改善センター管理のため、地域住民により構成されている団体であり、財政基盤が脆弱である。また、記念石碑には大江山地域の歴史等の内容が刻まれており、地域住民にとって大切な財産である。

**【意見】：**

貸付先である大江山地域づくり推進委員会は、大江山地域の発展を期するため、大江山地域住民の連帯と協調を深めよい人間関係の育成と環境の整備を推進し、地域づくりに付与することを目的とし、(a)亀田郷地域センターと連絡を密にし、目的達成のための必要な調査・研究と地区内問題の提起ならびに決定、(b)地域づくり達成のため住民の意志の調整・協力態勢の醸成に関する事、(c)その他目的達成のために必要な事項の処理に関する事を処理するものであり、「公共的な団体」といえる。

次に、「直接公共の利益の用に供する」といえるためには、当該記念碑の設置がある場合とない場合において、公益性にどのような違いがあるか客観的な資料をもって説明できる必要があるものと解する。

この点、当該碑の建立目的は「大勢の人達が知恵を出し合い努力した結果、一工事区毎の精算金を共通精算方式を取る事に地域住民全員が同意した事実について、如何に団結と協調と和が大切であるかと言う経験を此の事業を通じて感じ、悠々と流れる阿賀の大河の如く、明日の大江山地区発展に尽くす事を願い、後世の為に此の碑を建立する。」（「郷土悠々記念碑」碑文より抜粋）ことにあつたようであるが、当該碑が存在しなければ団結と協調との和が大切

であると言う経験を後世に伝えることができないわけではなく、他に集会などの実施において同様の効果を期待することができる反面、当該碑の存在によって当該建立目的が達成しうるか疑わしい。むしろ、当該建立目的が風化し、その真意が後世に伝わらないことすらありうる。

しかも、普通財産の貸付は期限のあることが前提であるところ、このような碑の設置は永続的な使用を目的としているところ、そもそも当該貸付制度が想定する枠を超えている。

以上より、貸付自体の再検討をするべきである。

なお、他の申請と異なり、借主の資力に触れていることは評価できる。

ただし、当該貸付面積は、10.09 m<sup>2</sup>にすぎず、台帳価格も13万1000円にすぎない。資力が脆弱とはいえ、このような記念石碑を製作する程度の財源確保をすることができるのであるから、無償とするか否かについて再考することが望ましい。

### (3) 貸付条項第4号を適用している事例

#### ① 各自治会・町内会に対するごみステーション敷地の貸付

新潟市ごみ集積場寄附取扱要綱第5条を根拠に寄附を受けたごみ集積場について無償貸付が行われている。同要綱は、貸付条項第4号を具体化したものと考えられる。

#### ② 【職員保養所用地】（主管課：総務部職員課）

所在地：新潟県妙高市田切字西原 218-509

地積：6,281.06 m<sup>2</sup>

財産区分：普通財産

台帳価格：37,686,000円

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

無償貸付けを受ける土地については、職員の福利厚生を目的とした施設用地として使用するため。

（背景）

市職員互助会が土地を取得し、かつ施設を建設した後、互助会に法人格がなかったため、市に寄附をして登記をしてもらった経緯がある。

寄附で取得した土地を新潟市市職員の福利厚生施設として無償貸付をした事案である。

本件土地上にある施設は、市職員が保養所として利用すること

を目的とした宿泊施設（会議室もある）である。ただし、当該施設は、一般客にも開放されており、一般客が宿泊施設として利用することもできる。予約方法について、市職員と一般客との間において差はない。

（「貸付料免除申請書」の記載内容）

確認できなかった。

**【意見】：**

新潟市普通財産貸付等取扱要領によれば、無償貸付をするためには「直接公共的又は公益上のために使用する場合に限り」という要件が必要である。当該要件は、厳格に解釈すべきである。なぜなら、当該条項の安易な適用を許容してしまうと、固定資産税を免れるための手法として利用されているとの誹りを受けるおそれがあるからである。

当該施設は、スキー場付近に存在するため一般客の需要も実在することは明らかであり、一般客が利用できる機会が市職員と同様に確保されていれば「直接公共的」な使用と評価することができる。ただし、当該機会が確保されているか否かは広報の方法も加味して検討すべきである。また一般客の利用頻度を契約更新時に確認し、その利用頻度から一般客の利用機会が市職員と同様に確保されていると言い難い事情が発生した場合には、貸付の更新をしないなどの対処も検討すべきである。

「背景」として前記した事実のうち、当該施設の利用状況は公有財産貸付調書からはうかがい知ることができない事実であり、直接担当者に事情聴取する必要があった。このような背景事実は、当該貸付を無償としてよいか否かの重要な判断資料になるものであるところ、貸付免除申請書において明記すべき内容である。

貸付料免除申請書が確認できなかったところ、当該手続の履践に努めるべきである。

③ **【榎尾荘内地蔵堂】**（西区健康福祉課）

所在地：新潟市西区榎尾字荻曾根 224-1

地積：5.76 m<sup>2</sup>

台帳価格：105,000 円





- (現状) 上記地積内 5.76 m<sup>2</sup>に先祖の霊を供養する地蔵堂がある。
- (経緯) 当該地は、地元から老人憩いの家榎尾荘の建設用地として寄附を受けた土地であり、その土地は火葬場の跡地であったことから、先祖の霊を供養する地蔵堂が設置された。憩の家が平穏無事に利用されることを願って地蔵堂の復元が求められ、榎尾荘敷地内に地元の費用負担及び管理により設置されたものである。

**【意見】：**

地蔵堂が設置されていることに関し、「市が連合町内会に対し市有地を無償で神社施設の敷地としての利用に供している行為が憲法第 89 条、第 20 条 1 項後段に違反する」とした最高裁平成 22 年 1 月 20 日判決の立場から、本件事例が憲法違反にならないか問題となる。

前記最高裁が違憲判断した事例は、神社施設が一義的に宗教施設であって、そこで行われる行事も宗教的な行事であることを問題としている。これに対し、「寺院外に存する地蔵像に対する信仰は、仏教としての地蔵信仰が変質した庶民の民間信仰であったが、それが長年に亘り伝承された結果、その儀礼行事は地域住民の生活の中で習俗化し、このような地蔵像の帶有する宗教性は希薄なものとなっている」（最高裁平成 4 年 11 月 16 日判決）と評価されているところ、本件地蔵堂についても、宗教性は希薄といえる。

また本件市有地の貸付目的は、あくまでも老人憩いの家榎尾荘としての用地であるところ、その目的に何ら宗教的意義を有するものではなく、貸付を受ける者も自治会であり、何ら宗教的活動を目的とする団体ではない。

以上からすれば、本件地蔵堂の敷地として貸し付けた行為も、宗教的色彩の希薄な伝統的習俗的行事に留まっていると評価できる。

新潟市普通財産貸付等取扱要領によれば、無償貸付をするためには「直接公共的又は公益上のために使用する場合に限り」という要件が必要である。地蔵堂の設置は、宗教的色彩が希薄とはいえ全くないとははいえないところ、自ずと公共性にも限界があるものといえる。そこで、地蔵堂の設置が「直接公共的」な使用といえるかは疑問であり、無償とするか否かについて再考することが望ましい。

### 3 連帯保証人の監査

サンプリング調査をしたところ、以下の貸付物件について、連帯保証人が立てられていないことが判明した。

① **【黒埼商工会会館用地】**（主管課：西区農政商工課）

**【背景】**：

当該貸付契約は、新潟市に合併される前の平成 8 年に黒埼町が契約しており、その契約期間は平成 38 年 3 月 31 日までである。

② **【職員保養所用地】**（主管課：総務部職員課）

**【主管課の回答】**：

貸付の相手方は当該土地の寄付者でありまた新潟市職員の福利厚生事業を行う団体であるため、新潟市公有財産規則第 41 条第 1 項第 2 号「市長が特に認めるもの」として手続きを行わなかったものとする。

③ **【西ワークプラザ用地】**（主管課：福祉部高齢介護課）

**【意見】**：

福祉部高齢介護課から、「貸付の相手方は、高齢者に就業機会を提供し高齢者の福祉の増進を図ることを目的とした公共的な団体であるとともに、新潟市が「高齢者等の雇用の安定等に関する法律第 40 条」に基づき毎年度運営費補助金を交付していることから、新潟市公有財産規則第 41 条第 1 項第 2 号「市長が特に認めるもの」として連帯保証人をたてなかったものである。」との指摘があったが、補助金を交付していることが「市長が特に認めるもの」にあたるとはいえないものとする。

④ **【社会福祉法人中蒲原福社会貸付地（特養施設）】**（主管課：江南区健康福祉課）

⑤ **【老人福祉センター】**（主管課：南区健康福祉課）

⑥ その他、市町村合併前の旧市条例に基づく契約について、規則による連帯保証人の規定がなかったため、合併後も連帯保証人をたてない継続

契約としていた。

【意見】：

新潟市普通財産貸付等取扱要領によれば、貸付料について、原則として3年ごとに改定を行うものとしているところ、連帯保証人の有無について、併せて確認作業をすることが望ましい。

## Ⅶ 市有建築物の耐震化対策について

### 1 新潟市における耐震改修計画

公共施設の老朽化対策の中でも耐震化は特に重要である。新潟市周辺にはいくつかの活断層が存在し、特に丘陵と平野の境界部には規模の大きな活断層の存在が確認されている。新潟市が位置する信濃川流域は「信濃川地震帯」と呼ばれ、1828年（文政11年）の三条地震や、1847年（弘化4年）の善光寺地震など、古くから地震が多いところとして注目されてきた。1964年6月16日に発生した「新潟地震」（M7.5）は液状化現象による建築物の倒壊や石油タンクからの火災発生など、新潟市に大きな被害を与えた。2004年10月23日の新潟県中越地震及び2007年7月16日の新潟県中越沖地震における新潟市の被害は軽微なものであったが、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にある。

新潟市においては、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」という。）第5条第7項の規定に基づき、「新潟市建築物耐震改修促進計画 平成20年6月改訂版（以下「新潟市耐震改修計画」という。）を策定している。

当該計画の策定に際しては、耐震改修促進法第4条の規定により国土交通大臣が定めた建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（以下「耐震改修基本方針」という。）及び新潟県耐震改修促進計画を勘案するとともに、災害対策基本法に基づく防災上の総合的な計画である「新潟市地域防災計画」との整合を図りつつ、新潟市における建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る計画となっている。

尚、計画の期間は、国の耐震改修基本方針及び新潟県耐震改修促進計画と同様に、平成27年度までとなっている。

### 2 新潟市が所有する特定建築物の耐震化の目標

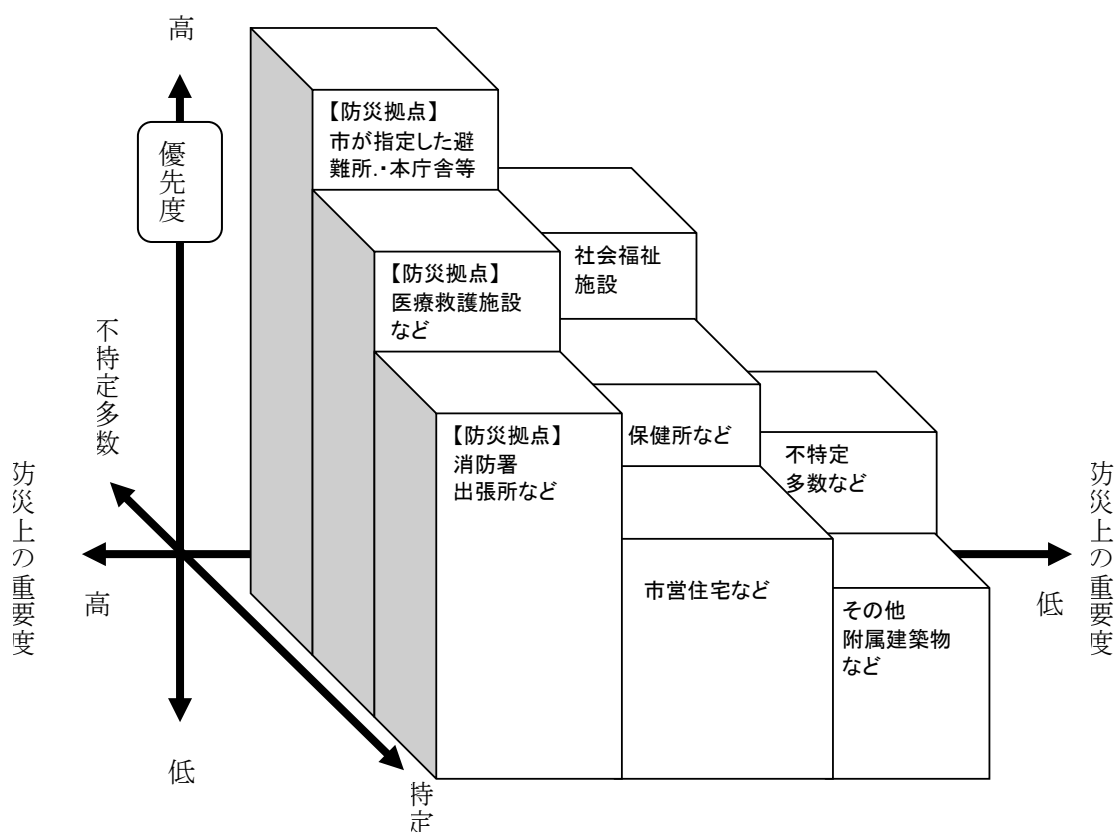
特定建築物<sup>7</sup>のうち、新潟市が所有するものについては、災害時に重要な役割を担う施設が多く存在することから、特に率先した耐震化の促進が必要である。

<sup>7</sup>【特定建築物】 以下に掲げる建築物で、現行の耐震関係規定に適合しないものをいう。

- ①学校、体育館、病院、劇場、百貨店など、多数のものが利用する建築物で、政令で定める規模以上のもの
- ②火薬類、石油類等の危険物で、政令で定める数量以上のものの貯蔵又は処理の用途に供する建築物
- ③地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にする恐れがあるとして政令で定める建築物

新潟市においては、「市有建築物耐震化の優先度」として、平成 27 年度末を目標年次に、①防災上重要な建築物は耐震化率 100%を目指す。②その他の不特定の者が利用する施設は 90%以上を目指す。などとする市有建築物の耐震化目標を掲げて、結果の公表を行っている。

【市有特定建築物耐震化の優先度のイメージ】



資料：新潟市建築物耐震改修促進計画より

3 新潟市が所有する特定建築物の耐震化の現状

新潟市が所有する特定建築物の耐震化の現状について、平成 20 年 1 月時点の状況と平成 22 年 3 月時点の状況を比較して掲載する。

【平成20年1月時点における市有特定建築物の耐震化状況】

	特定建築物の用途	施設	昭和56年5月以前の建築物		昭和56年6月以降の建築物	計	現状の耐震化率
				改修済み 改修不要			
特定建築物の区分	災害対策本部が設置される施設	本庁舎	2	0	1	3	33%
	応急対策活動の施設	消防署・区役所庁舎等	21	4	18	39	56%
	医療救護活動の施設	病院・診療所・地域保健センター等	3	0	1	4	25%
	避難収容の施設	学校・体育館・公民館等	264	19	187	451	46%
	社会福祉施設	養護老人センター・福祉センター・保育園等	28	0	20	48	42%
	不特定多数が利用する施設	図書館・劇場等	9	1	13	22	64%
	特定多数が利用する施設	賃貸住宅(共同住宅に限る)・事務所等	69	3	56	125	47%
合計			396	27 323	296	692	47%

A B C A+C=D (B+C)/D



【平成22年3月時点における市有特定建築物の耐震化状況】

	特定建築物の用途	施設	昭和56年5月以前の建築物		昭和56年6月以降の建築物	計	現状の耐震化率	対20年増減
				改修済み 改修不要				
特定建築物の区分	災害対策本部が設置される施設	本庁舎	2	1	1	3	67%	34%
	応急対策活動の施設	消防署・区役所庁舎等	20	4	18	38	58%	2%
	医療救護活動の施設	病院・診療所・地域保健センター等	2	0	7	9	78%	53%
	避難収容の施設	学校・体育館・公民館等	257	110	196	453	68%	22%
	社会福祉施設	養護老人センター・福祉センター・保育園等	26	18	25	51	84%	42%
	不特定多数が利用する施設	図書館・劇場等	9	1	15	24	67%	3%
	特定多数が利用する施設	賃貸住宅(共同住宅に限る)・事務所等	66	5	60	126	52%	5%
合計			382	139 461	322	704	65%	18%

A B C A+C=D (B+C)/D

新潟市建築部建築行政課が公表している資料によると、平成22年3月現在で、新潟市が所有する特定建築物は704棟であり、このうち64%が学校・体育館・公民館などの災害時に避難収容施設となる建築物である。新耐震基準で建築された昭和56年6月以降に建築された施設は322棟（全体の46%）であり、旧耐震基準で建築されたもののうち、改修済みもしくは改修不要と判断されたものが139棟（旧耐震基準建築物の36%）となっている。全体における耐震化率は65%であり、新潟市耐震改修計画公表時点（平成20年1月データ）と比較して18%アップしている。

#### 4 新潟市立学校施設の耐震化の状況

市有特定建築物のうち、最も数が多い学校施設の耐震化状況については下記の通りである。

【平成22年4月現在における学校施設の耐震化状況】

	全棟数	耐震性のある建物		耐震化の必要 がある建物	耐震化率 (下段H20)
		新耐震の建物	補強済等の建 物		
校舎	775	513	308	262	66.2% 46.0%
体育館	235	195	132	40	83.0% 55.6%
計	1010	708	440	302	70.1% 48.2%

平成22年4月現在の市内学校施設は、小学校113校、中学校58校、高等学校3校、特別支援学校2校、幼稚園11園、給食センター14施設があり、棟数にすると1,010棟になる。このうち耐震性がある建物（新耐震<sup>8</sup>の建物か補強済等<sup>9</sup>の建物）は708棟であり、耐震化率は70.1%となっている。全国平均（公立小中学校施設）が73.3%となっており若干下回っている。

新潟市教育委員会施設課の計画によると、体育館については、災害時に避難所として利用されることから、改築計画のあるものなどを除き、平成22年度までに耐震化を終了する予定となっている。また、校舎については、新潟市耐震改修計画に基づき平成27年度までに耐震化を終了する予定であるが、特に大規模な地震の際に倒壊等の危険性が高いと診断された棟の耐震化については、平成22年度までに終了する予定となっている。

<sup>8</sup> 新耐震：建築基準法が改正となった昭和57年以降（新耐震基準）に建てられた建物

<sup>9</sup> 補強済等：昭和56年以前（旧耐震基準）の建物のうち補強不要又は補強済の建物

## VIII 総括的意見

### 1 情報管理に関する総括的意見

今回、新潟市の有する不動産に関する事務の執行をテーマとして監査を行い、本報告書において問題点の指摘をしているが、指摘した問題点の多くは新潟市における不動産の情報管理体制が不十分であることに起因するものが多く感じられた。

不動産の情報管理体制の整備は、これまで述べてきたとおり、「資産・債務改革」の実現のため、さらには、地方自治法第2条第14項記載の「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」（下線は補記）との規定の主旨を実現するための不可欠の前提であるといえる。

新潟市も、「資産・債務改革」の流れを受けるかたちで、新潟市行政改革プラン2010において、アセットマネジメントの推進や未利用地の処分等資産の流動化を具体的な取組項目として掲げ、数年かけてこれらの項目を実現できる体制を作り上げていくことを自ら掲げている。

それにもかかわらず、今回の監査の結果、新潟市では、これらの項目を実現するための前提というべき不動産の情報管理体制の整備について、現状の問題点の把握やそれを克服するために必要な具体的な施策の検討が十分になされていない現状にあると感じられた。

そこで、今回の監査全体を通じて感じた不動産に関する新潟市の情報管理体制の整備に関する事項について、総括的な意見を述べたい。

(1) 今回監査にあたり、複数の物件について不動産の現場に赴き調査を行ったが、その調査により得た情報を各主管課の担当者が十分に把握していないことがあるなど、各主管課が管理している不動産について、主管課の職員が現場に赴き現状を把握していないと疑われることがまま存在した。

各主管課が、不動産に関する情報を正確に把握していなければ、公有財産台帳はもちろん、これから整備されていく固定資産台帳の内容の正確性も危うくなるといえる。

また、それだけでなく、例えば、今回、公有財産台帳上管理態様が「未利用」となっているにもかかわらず、実際には第三者が占有している状態になっている物件がいくつか存在したのであるが、このような物件については、時効取得により新潟市が所有権を失うといったリスクも存在する。

不動産に限らず管理を行う際の基本は現状把握にあり、現状の把握は現



場を見ることではじめて可能となる。各主管課においては、早急に現状を把握できていない物件を洗い出し、そのような物件がある場合は現場に赴いた上で現状を把握すべきである。

- (2) 今回、財産の管理状況を調査するにあたり、いくつかの主管課を訪ねヒアリングを実施したが、ヒアリングを行った限りにおいては、誰が財産事務管理者・財産事務担当者なのかを十分に把握できていない主管課がいくつか存在した。

また、ヒアリングの対象者から比較的多く聞かれたのが「その当時は（この部署に）いなかったのもので事情は分かりませんが・・・」「直接の担当者でないと分かりません」などの回答であった。押し並べて、財産の取得の背景などを把握しようとする、時間軸としてはその取得の時点に担当していた者であり、空間軸としてはまさにその事業を担当している者をピンポイントで探さないと十分な情報が得られないといった印象を受けた。たとえば事務的な事柄については、直属の上司でさえ直接の担当者に確認しなければ解らないこともままあった。

このような状況になっている原因としては、各主管課の財産管理の重要性の意識の欠如にあると考える。

そこで、各主管課の職員の意識を変えるべく財産管理の意義や管理ノウハウに関する研修や新潟市公有財産規則に関する研修を実施するなどして、財産管理に対する責任感と管理能力を有する人材を育成していくべきである。特に、新たに課長に就任する職員や新入職員を対象にして、財産管理の重要性及び財産事務管理者等の職務の意義・役割などの研修を企画・実施することは不可欠であると考ええる。

- (3) 主管課ごとに作成されている資料の保存用のファイルの形式や中身がまちまちであり、事務の規格が属人的で統一されていない点も調査の過程で非常に問題であると感じた。このような管理振りでは、官庁の人事慣行上、一定期間での配置換えが避けられず異動を繰り返すことが予定されているのに、異動ごとに引継ぎが十分になされず、時の経過とともに失われる情報が一定量発生することは避けられないことになると思われる。

そこで、属人的な引継ぎに頼る管理体制ではなく、不動産の情報管理の形式を全庁的に統一させるなどして、どの部署から異動してきてもすぐに異動先の不動産情報が把握できるような管理体制にすべきである。

さらに、調査の過程で懸念される問題の一つと感じたのは財産の取得の背景などの過去情報が不明になっている物件が非常に多いという点である。

たとえば、土地を取得した場合、将来に渡って取得時における取得価額や取得の原資（自己資金であるとか補助金であるとか）が正確に把握できる情報管理体制にはなっていない。単年度収支以外の財政情報を必要としない従来の管理手法が改善されていないのである。こうしたストック情報が把握されていないと、将来において、たとえば土地を売却した場合、売却損益がいくらとなっているのかが、全く把握ができないこととなる。仮に賃貸する場合でも、（元本金額が把握できないため）賃料の利回りがいくらとなるのか計算することもできない。

地方公共団体の所有する財産は、取得の時点では転売などが予定されない公用財産又は公共用財産であることから、将来に渡っての継続保有が前提となる。一般的には、状況の変化により処分や利用形態の変更が生じるまでには相当の年数が経過するケースがほとんどであると考えられる。したがって、財産のストック情報も、処分までの相当期間中、継続して確実に引き継がれる体制が望まれるが、そのためには、先に述べたような主管課単位の属人的な縦割りの管理、換言すれば、その時点の担当者でなければよく分からなくなる「点」の管理では対応が不可能であり、処分までの相当期間、継続して情報を保有する「線」での管理、更には主管課単位ではなく、財産を有効活用するために全庁的な情報の共有を可能とする「面」での管理が必要であると考えられる。

具体的には、現行の組織体制を前提とするのならば、財産管理運用課、財務課、土地・財産活用担当が協力してすべてのストック情報を固定資産台帳に一元化し、データを共有化するなどの対応が望まれる。

- (4) また、前述のとおり研修を行うことなどにより各主管課に財産管理に対する責任感と管理能力を有する人材が増えたとしても、各主管課の本来的業務は別に存在し管理不動産の有効活用に常に時間を割くことはできないし、また、機能的に不動産活用の専門的なノウハウを持たないといえる。

そこで、各課を横断してアセットマネジメントを統括的に進めていく推進責任部署を創設すべきと考える。具体的には、現在存在している土地・財産活用担当の機能を強化し、発展的改編により推進責任部署とするなどが考えられる。

そして、アセットマネジメントはこれまで行政において行ってきた業務と異なる新たな分野とということから、採用や業務委託の方法により不動産ディベロッパー・信託銀行などの勤務経験者といった外部専門家の活用を積極的に推進責任部署のメンバーとして加えるべきである。

## 2 職員の事務一般に関する意見

公務員の業務の本質は「事務の執行」である。

今回の監査において、現場を回った印象として、多くの新潟市職員は日常業務にまじめに取り組んでいると感じた。だが、その取り組み姿勢は、端的に言えば「与えられた仕事を、ルール通りにこなす」というところにとどまっている印象を受けた。

しかし、公務員に求められる「事務の執行」とは、決められたルールを漫然とこなすこととは本質的に異なるものであると考える。公務員の職務としての「事務の執行」は、住民の福祉のために「最少の経費で最大の効果」をあげることが目的であり、そのためには、現場の公務員一人一人が、時代や環境の変化に合わせて、常に現状を見直し、改善をし続けるセンスをもつことが要求されているものとする。

こうした視点を持たずに、ただ現状のルールに従って日常業務を漫然とこなすことは、本質的な意味で事務を執行していることにはならない。

事務の品質を維持し、又、その品質を向上させるためには、市民のニーズを敏感にくみ取り、常に PDCA サイクルを回すといった「事務の品質管理意識」を新潟市全体に醸成させることが必要であるとする。

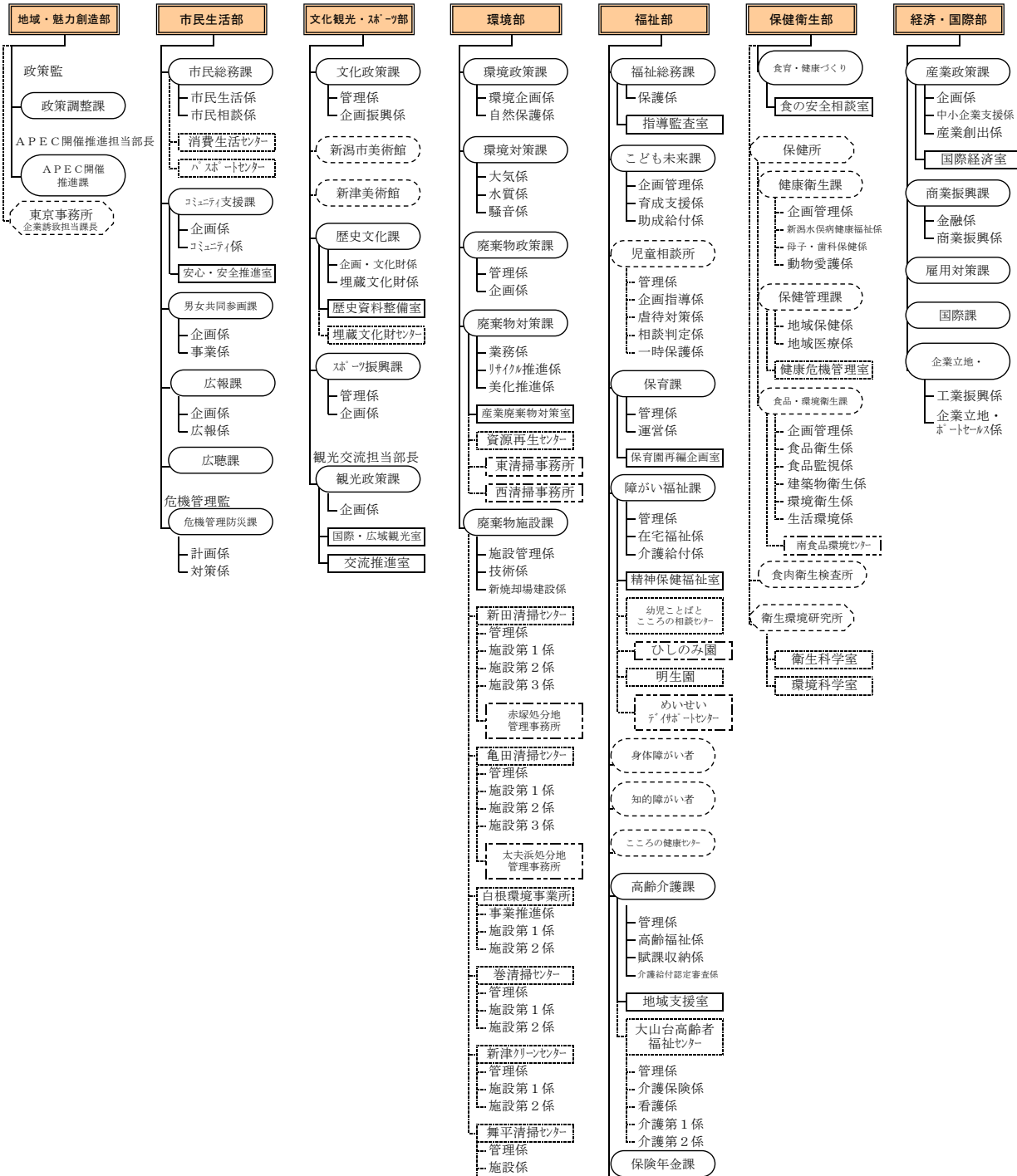
以上のことは財産管理に限らず、新潟市職員の事務すべてに通じることであるといえる。「事務の品質管理意識」を新潟市全体に醸成させる取組も是非検討していただきたい。

以 上



資料

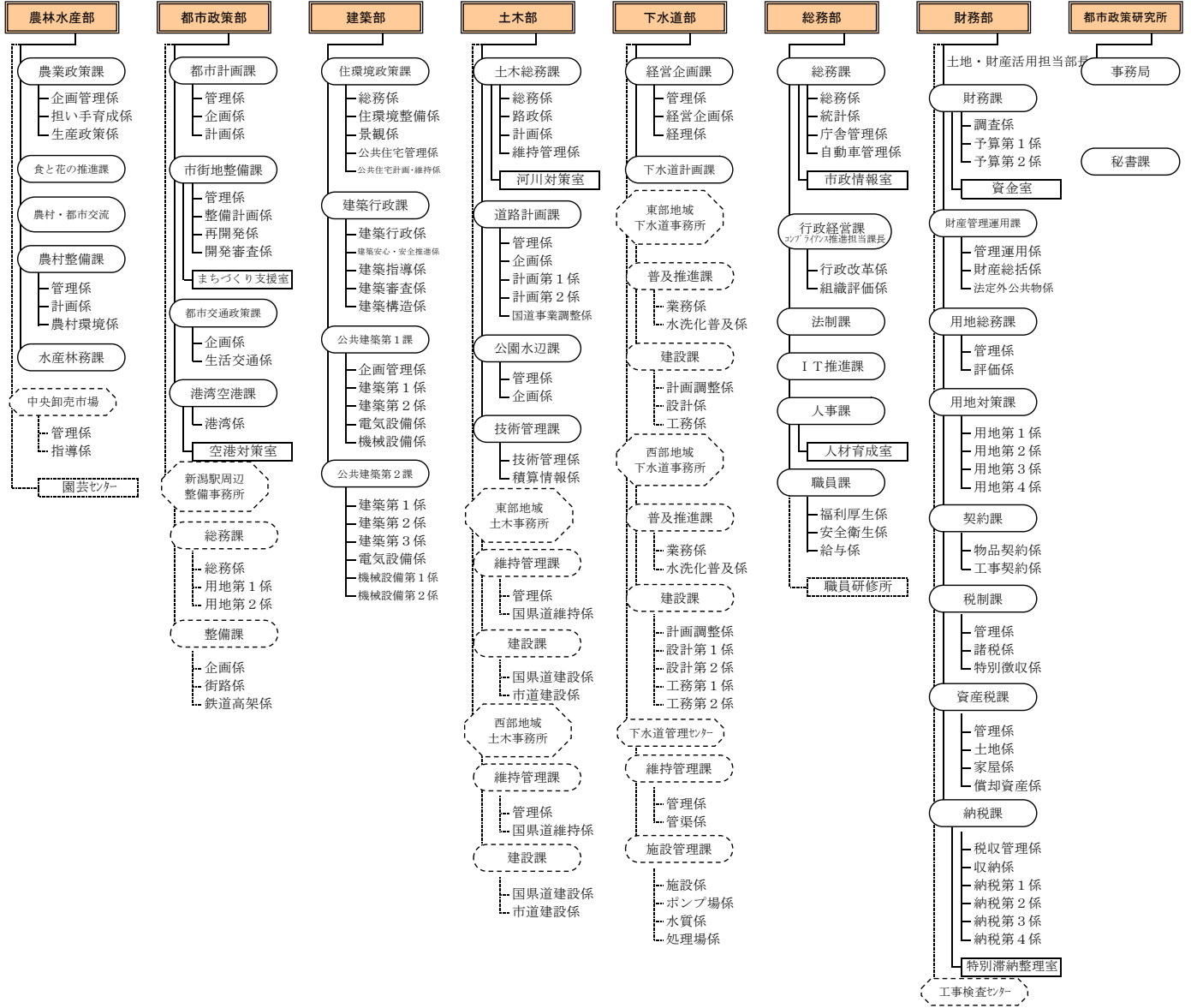
新潟市組織機構図 平成 22 年 4 月 1 日



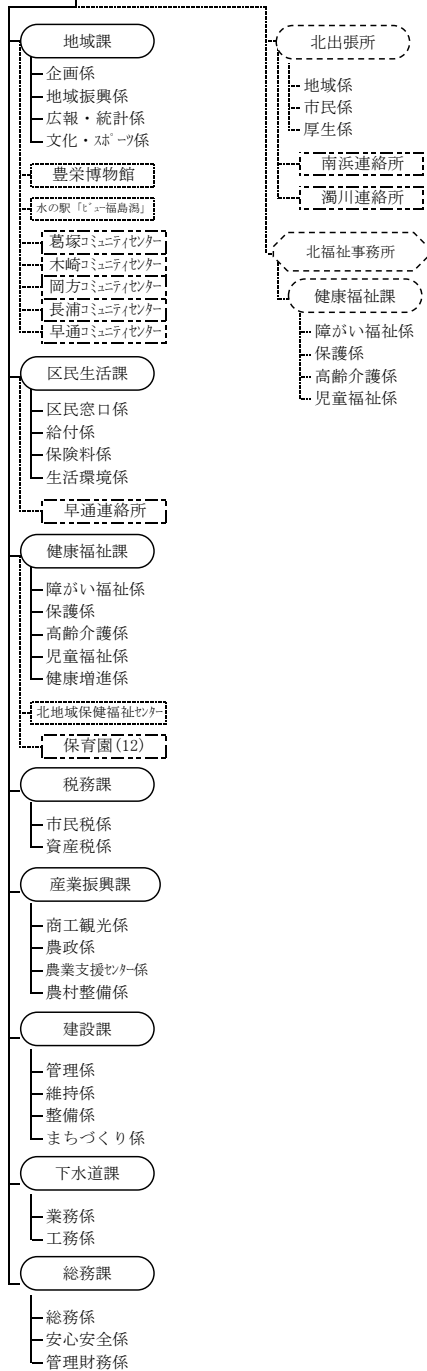
	本庁・区役所	機関
部	○	○
部次長	○	○
課	○	○
準課	○	○
係	○	○

	本庁・区役所	機関
部	○	○
部次長	○	○
課	○	○
準課	○	○
係	○	○

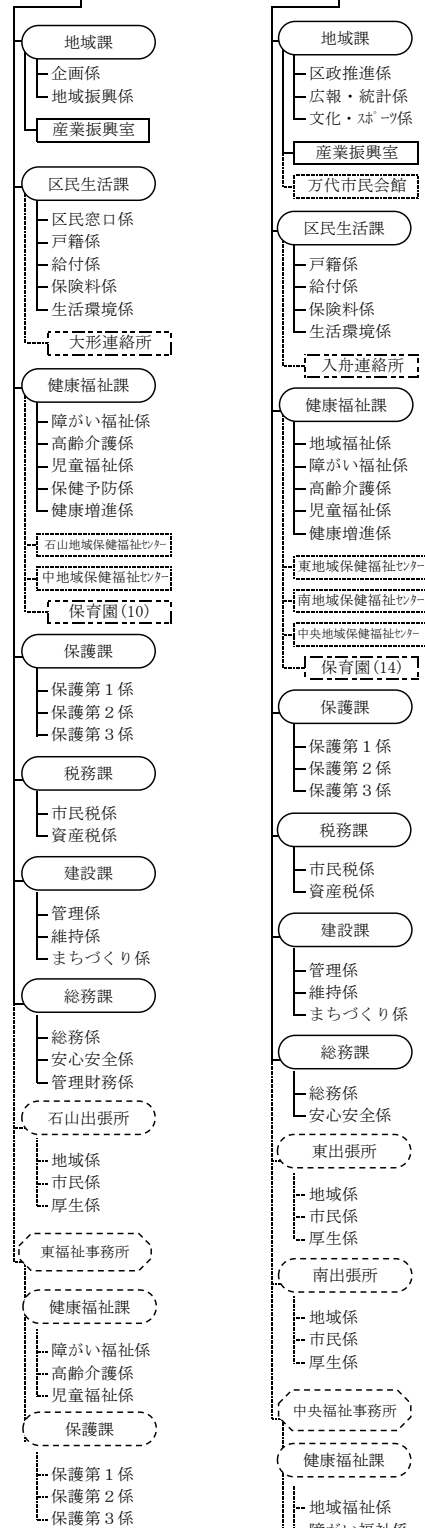
技監



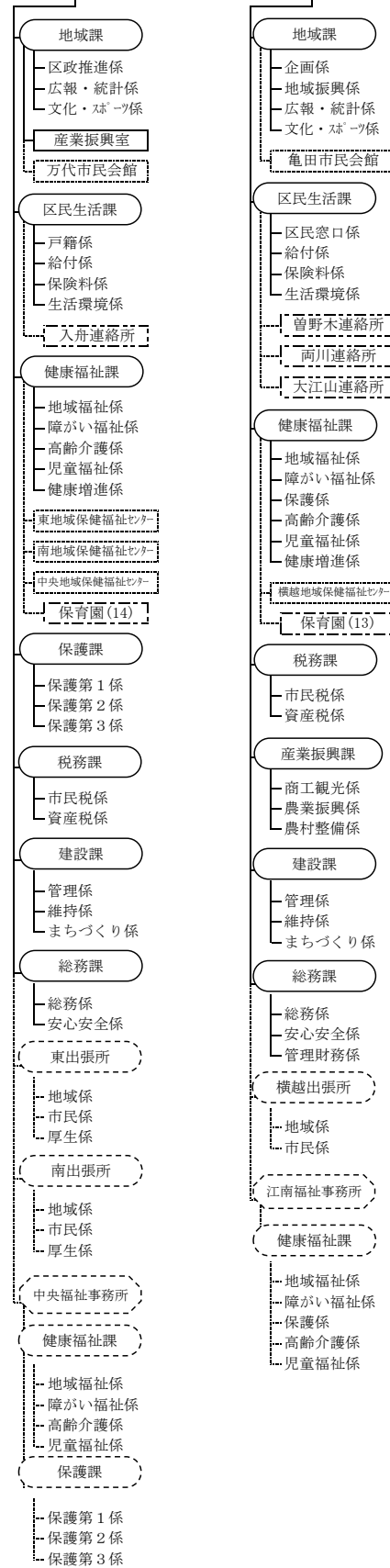
北区役所



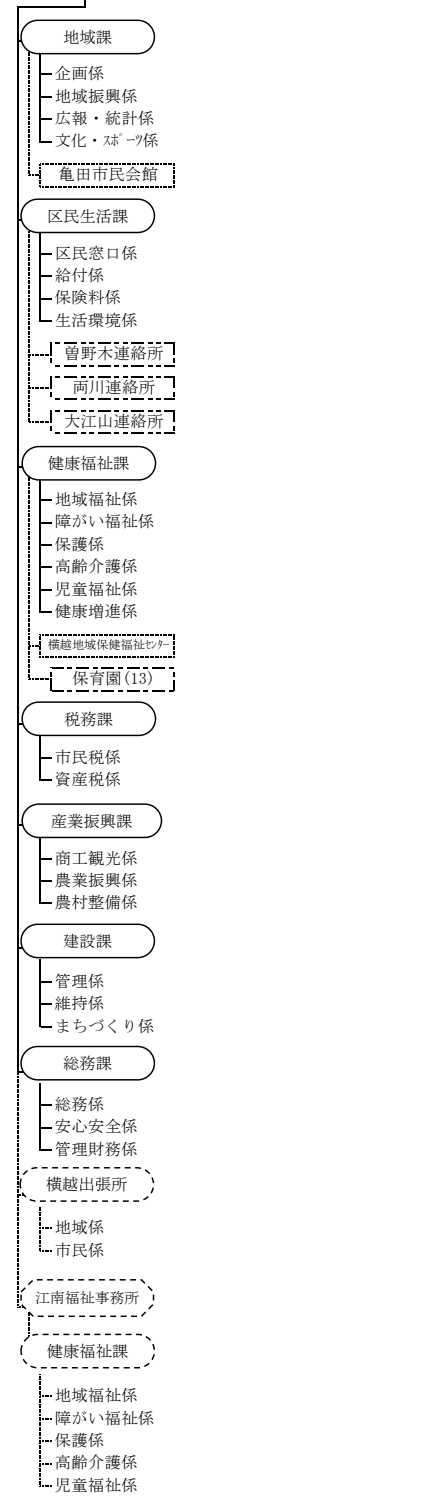
東区役所



中央区役所

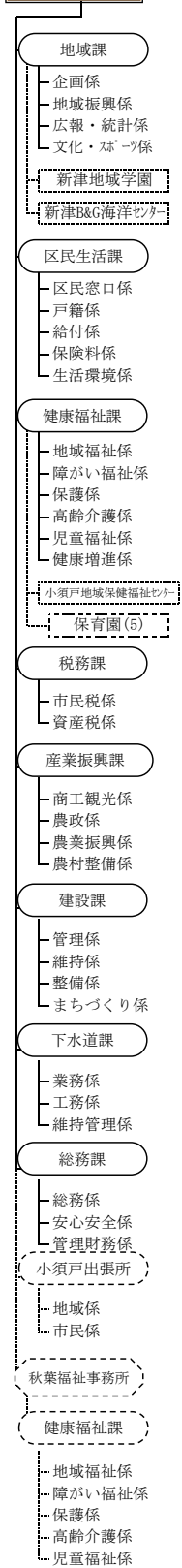


江南区役所

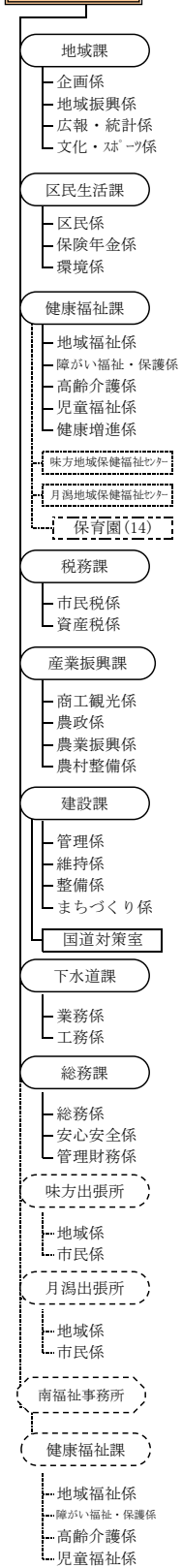




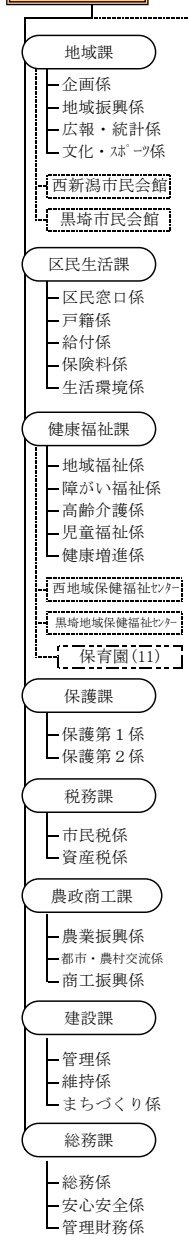
秋葉区役所



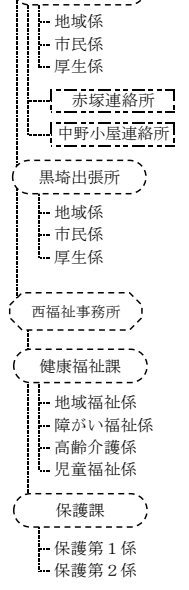
南区役所



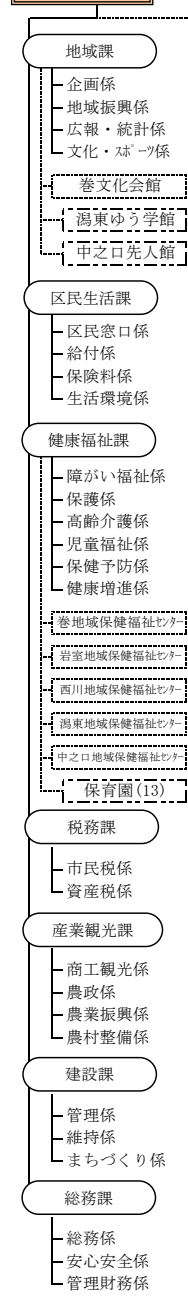
西区役所



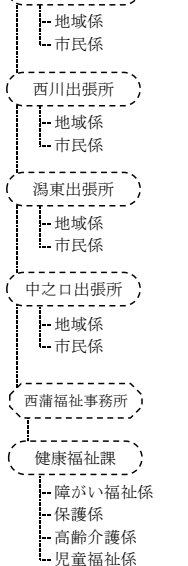
西出張所

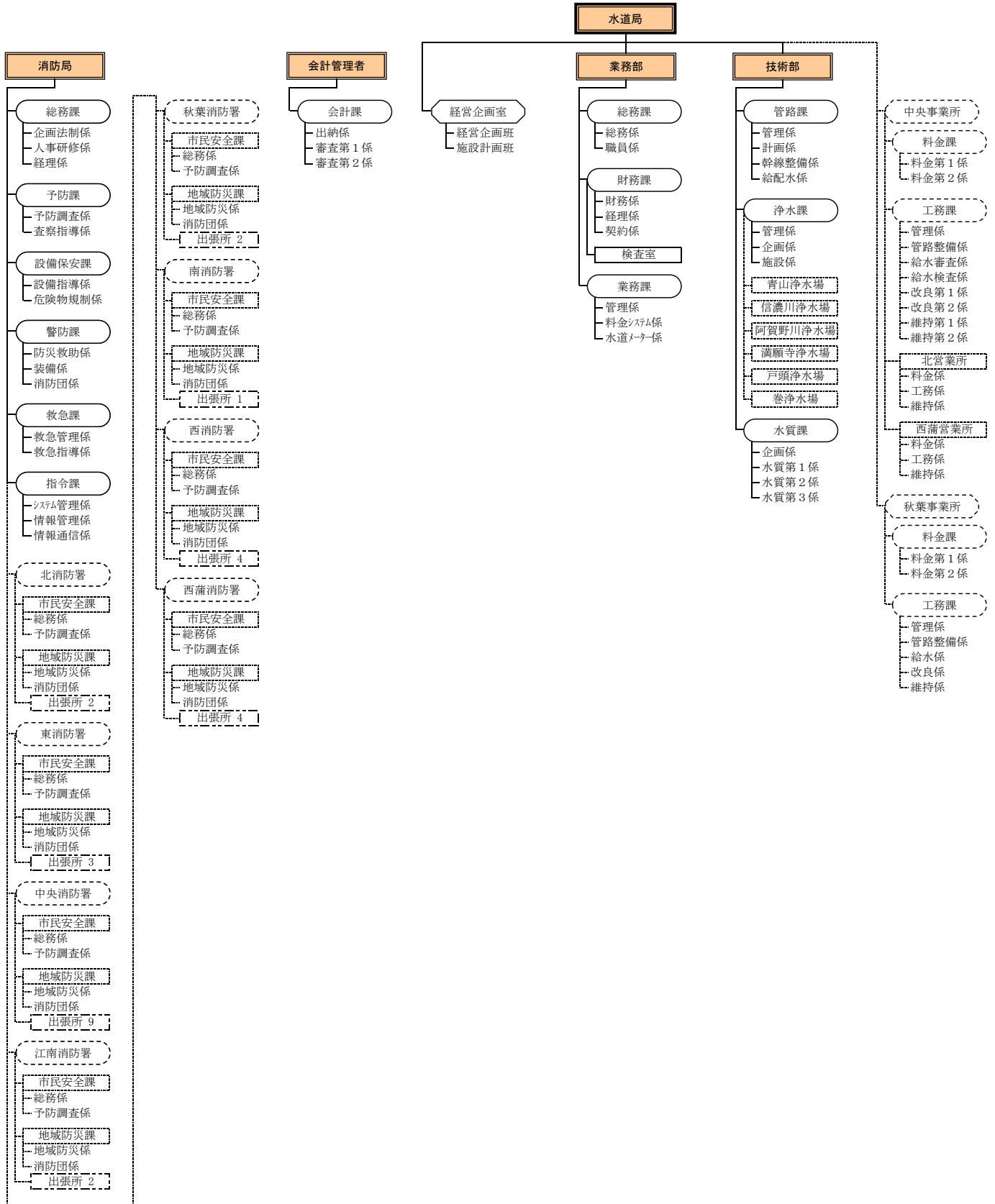


西蒲区役所

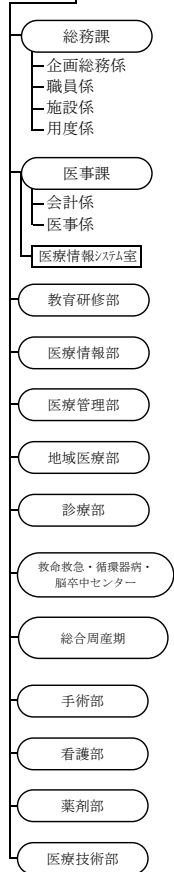


岩室出張所

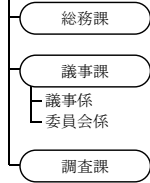




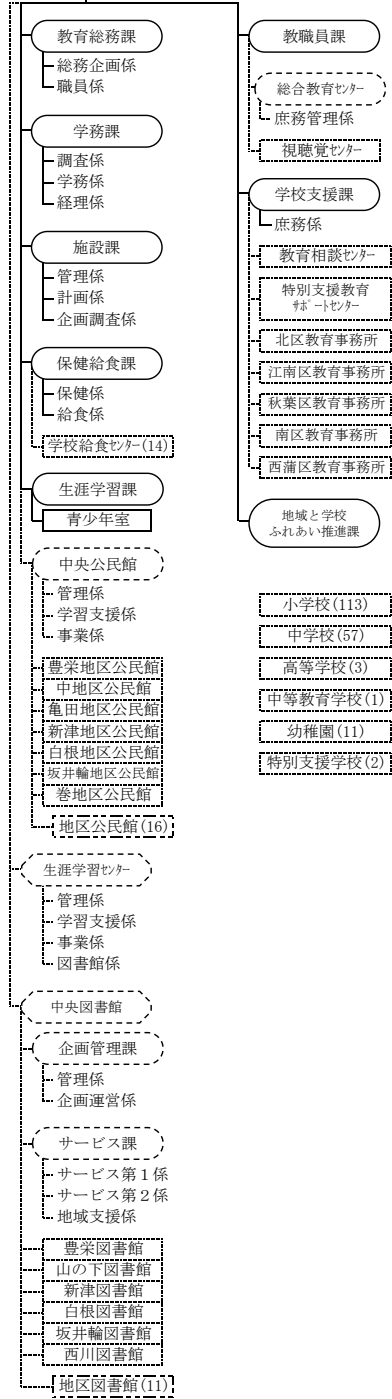
市民病院



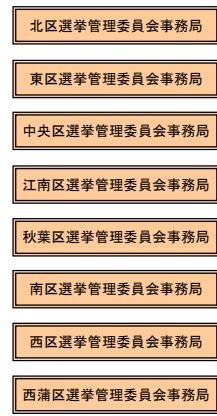
議事事務局



教育委員会事務局



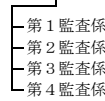
選挙管理委員会事務局



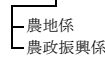
人事委員会事務局



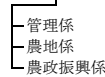
監査委員事務局



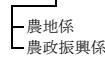
北区農業委員会事務局



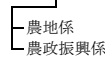
中央区農業委員会事務局



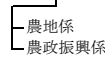
秋葉区農業委員会事務局



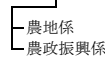
南区農業委員会事務局



西区農業委員会事務局



西蒲区農業委員会事務局



固定資産評価審査委員会

