

新監査公表第 8 号

平成 2 2 年度包括外部監査の結果に基づく措置について、新潟市長から通知があったので、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 5 2 条の 3 8 第 6 項の規定により以下のとおり公表します。

平成 2 3 年 1 0 月 2 8 日

新潟市監査委員 西 和 男
 同 山 崎 隆 夫
 同 石 橋 慶 助
 同 山 田 洋 子

平成 2 2 年度包括外部監査
 「新潟市の有する不動産に関する事務の執行について」

新潟市長が講じた措置

頁	担当部署	監査結果の概要	結果に対する措置
25	財産管理 運用課	第3部 監査の結果及び意見 不動産の情報管理について 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 「報告漏れ」「新規登載」の存在 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) 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。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。	財産管理に関して職員の意識が低いとのこと指摘について、研修会などにより、職員の意識改革を図ってまいります。 【方針決定】
25	財産管理 運用課	(イ) 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、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。 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。	財産に異動が生じたときに異動報告を速やかに提出するよう周知徹底を図るとともに、財産管理運用課に異動報告の提出があったら速やかにシステムへ入力処理を行い、常に最新の情報になるよう努めてまいります。事務処理に支障をきたすことがないようにマニュアルの整備を図ってまいります。 【方針決定】
26	財産管理 運用課	(ロ) 「報告もれ」等を防ぐ仕組みづくりがないことである。	財産事務管理者あてに財産に異動が生じた場合に異動報告を速やかに提出

26	財産管理 運用課	<p>また、公有財産異動報告書の提出が不要なシステムの導入も検討すべきである。</p> <p>土地台帳の記載漏れ イ 考察及び意見 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。</p> <p>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。</p>	<p>する必要の周知徹底を図るとともに、報告漏れを防ぐためのシステムの導入など仕組みづくりについて、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>平成23年3月31日付、新財管1132号「公有財産（土地）の適正な管理について（通知）」により公有財産台帳（土地）の内容の確認について、現況調査を踏まえて実施するよう指示し、調査をおこなっています。また、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について、公有財産台帳にすべて記載するよう、公有財産台帳の適正化を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
27	財産管理 運用課	<p>管理態様記載の情報と実態の齟齬 イ 現地調査の内容 【樋ノ内揚水場敷地】 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。</p> <p>〔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。</p>	<p>【樋ノ内揚水場敷地】、【前新田農業用水路】について 北区産業振興課に所属替をおこない、葛塚土地改良区と貸付等の手続きを進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

		<p>【前新田農業用水路】 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。</p> <p>【牛崎集落開発センター】 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。</p>	<p>公有財産台帳の管理態様を「無償貸付」に変更いたしました。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
30	財産管理 運用課	<p>ウ 意見 サンプル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。 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。</p>	<p>平成 23 年 3 月 31 日付、新財管 1132 号「公有財産（土地）の適正な管理について(通知)」により公有財産台帳(土地)の内容の確認について、現況調査を踏まえて実施するよう指示し、調査をおこなっています。その結果に基づき、管理態様の不備を是正してまいります。また、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について、公有財産台帳に記載し、公有財産台帳の適正化を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
32	財産管理 運用課	<p>(2) 不動産の評価についての問題点 考察及び意見 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。</p>	<p>・新潟市公有財産規則の建物の評価額に関する規定を含め、規則全体を見直し、平成 23 年度末までに整備します。</p>

33	財務課	<p>また、建物の評価に関し、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、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にも関わらず、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。</p> <p>「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。</p> <p>さらに、公有財産台帳を貸借対照表の基礎とせず、固定資産台帳を作成するのであれば、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。</p> <p>4 公会計改革への対応に関する監査の結果</p> <p>(2) 考察</p> <p>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が指摘できる。</p> <p>a 決算統計による普通建設事業費では、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、建物の期末帳簿価額を正確に把握することもできない。</p> <p>b 財産管理台帳が整備されていなければ、消滅資産が貸借対照表に残ってしまう可能性がある。</p> <p>c 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。</p> <p>d 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。</p> <p>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る。</p> <p>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、</p>	<p>・建物の評価方法の変更に関しましては、新潟市公有財産評価要領を平成23年度末までに整備します。</p> <p>・固定資産台帳の整備にあたり、公有財産台帳を基礎資料とする予定であるが、建物の評価方法について、他都市の状況を調査してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>現在、基準モデルでの作成に向けた公有資産の台帳整備を進めており、効率的な移行が行えるよう検討してまいります。また、現行の総務省方式改訂モデルについても、企業会計の会計処理基準や複式簿記との違いを、注釈を用いるなどし、市民にわかりやすいものとなるよう適切な情報公開に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
----	-----	--	--

		<p>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。</p>	
35	<p>財産管理 運用課</p>	<p>(3) 意見 アセットマネジメントの推進の強化 各課を横断し一括して財産を管理する推進責任部署を組織し、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。</p>	<p>アセットマネジメントの推進については、地方公会計の整備と公有財産の適正かつ効率的な管理・活用（FM（ファシリティマネジメント）、アセットマネジメント）に向け、全庁を挙げた庁内体制を構築するべく取り組みをおこなっています。 また、平成24年度にアセットマネジメントを推進する部署の設置を検討しています。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p> <p>各種不動産ストック情報を早急に台帳化（財産台帳、固定資産台帳、FM基本台帳など）し、一元的な管理・運用へと繋げていくことを喫緊の課題として取り組んでまいります。</p> <p>平成23年度は関係各課で整備している台帳について、整備状況や課題等を整理して、今後の台帳整備における対応策、役割分担などの庁内体制構築について検討を進め、本年度中に固定資産台帳作成のロードマップを作成し、平成24年度から固定資産台帳整備の具体的作業を開始するとともに、アセットマネジメントに必要な情報の整備を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
35	<p>財産管理 運用課</p>	<p>不動産ストック情報の整備 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。</p>	
36	<p>財務課</p>	<p>また、市の人員体制の見直しも必要である。市の財政規模を考えると、企業会計</p>	<p>財務書類を作成する体制づくりについては、関係課との連携を強めていく</p>

36	財務課	<p>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、現在の人員での対応は困難であると考え。各課単位での取引を把握する体制の構築を含めて、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考える。</p> <p>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、会計専門家のアドバイスは必要であると考え。</p>	<p>など、適性かつ効率的な作業が行えるよう強化してまいります。</p> <p>【方針決定】</p>
38	財産管理 運用課	<p>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・課題について</p> <p>(2) 意見</p> <p>外部専門家の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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る。 	<p>会計専門家のアドバイスを受けながら、財務書類に関する知識の向上や活用を行ってまいります。</p> <p>【方針決定】</p> <p>外部専門家の活用については、平成23年度に固定資産台帳作成について、アドバイザー業務を委託していません。</p> <p>専門家からの助言や勉強会をとおして、必要な情報を整理し、目標を設定するとともに台帳作成までのロードマップの作成を行い、「新潟市行政改革プラン2010」で示している財政の健全化に努めてまいります。</p> <p>【措置済み】</p>
38	財産管理 運用課	<p>人事異動を前提とした管理体制の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・属人的な引き継ぎに頼る管理体制ではなく、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る。 	<p>台帳の整備に併せて、管理体制や情報の更新作業等についてルーティン化を含めて検討してまいります。</p> <p>【検討中】</p>
38	財産管理 運用課	<p>人材の育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>平成23年5月には、ファシリティマネジメントの観点で講師を招き講演会を開催し、職員の財産管理に対する意識改革を図りました。引き続き、責任感と管理能力を有する人材育成を図ってまいります。</p> <p>【措置済み】</p>
39	財産管理 運用課	<p>土地・財産活用担当の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ある。 	<p>平成24年度にアセットマネジメントを推進する部署の設置を検討するとともに、全庁を挙げた庁内体制を構築するべく取り組みを進めてまいります。</p>

39	財産管理 運用課	<p>まとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産台帳の完成時期の目処さえも立っていない状況である。 <p>・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。</p>	<p>す。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>固定資産台帳の完成時期については、平成 23 年度作成のロードマップで示す方向で検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p> <p>公会計改革とアセットマネジメントの推進については新潟市の行政改革のなかでも重要なものであり、全庁的な取り組みとして推進してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
44	用地 対策課	<p>用地取得に関する手続き及び資料の管理について</p> <p>2 取得手続きに関する問題点</p> <p>(2)結果</p> <p>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かったこと</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>各事業課から財産管理運用課への提出漏れがないよう、今後、引継書に報告書の提出を促す文言を附記することとします。</p> <p>また、用地対策課から引継を行った事業のリストを用地対策課から財産管理運用課へ提出し、報告漏れが生じないよう防止策を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
44	用地 対策課	<p>取得日についての認識の不統一</p> <p>「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。</p>	<p>「取得日」は物件の「引渡日」に内部処理を統一するよう、課内の関係職員全員に指導をおこない徹底しました。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
44	用地 対策課	<p>登記の修正事務の不履行</p> <p>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ふ。</p>	<p>ご指摘のとおり、市有財産と登記簿上の面積・地目が全て一致している状態が理想です。しかしながら、登記については対抗要件にすぎず、用地買収時は一部の代替地目的を除き、行政財産として取得していることから一般に売却することは想定してないため、一致させる必要が認められません。</p> <p>また、行政財産として各所管課が管</p>

		<p>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。</p>	<p>理するうえで、登記簿と一致していなくとも管理自体には影響はなく、修正そのものは形式上整えるに過ぎない一方、修正を行う場合の登記事務に必要な人員や時間等のコストを鑑みると、費用対効果の観点からも、速やかに是正することは難しいと考えています。</p> <p>ただし、当該財産を用途廃止し一般に売却する場合は、所管課である財産管理運用課において登記簿面積と実測面積が一致するよう地積更正したうえで第3者に売却するなどトラブルとなる恐れがないよう努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
45	<p>用地 対策課</p>	<p>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おらず、属人的な整理がなされている状況であった。</p> <p>官庁の人事慣行上、一定期間に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。</p>	<p>用地取得完了時には、指摘のあった「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」を一式ファイリングし、保存資料のチェックリストを添付のうえ決裁することにより、資料のファイリングを統一して保管してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
45	<p>用地 対策課</p>	<p>公有財産取得調書の記載と経費執行伺書の記載の実態 サンプル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。</p> <p>なお、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。</p> <p>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。</p>	<p>今後、指摘のあった公有財産取得調書や経費執行伺の記載について漏れがないよう起案伺時は予算額の記載を必須事項とするよう関係職員に対し指導をおこない徹底しました。また、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てまいります。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>

46	用地 対策課 財産管理 運用課	<p>時効取得をされた土地の取得（補償）に関する問題</p> <p>「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、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時効による取得者 15名 ・時効取得された面積の合計 137.94㎡ <p>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。</p> <p>3 用地取得に関する情報の管理について (2)課題</p>	<p>今回の時効を認める書類について各起案へのファイリングを徹底し、適正かつ統一した処理に努めてまいります。</p> <p>また、許可のない市有財産の占有は、現地確認を含む管理体制の整備により防止が可能であることから、現況調査を定期的に行うよう指示し、適正化を図ってまいります。</p> <p>さらに、時効の完成を防ぐ体制の整備を図るため、他都市の状況の調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
48	用地 対策課	<p>「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。</p> <p>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、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。</p> <p>新潟市土地開発公社の土地取得について</p> <p>2 問題点 (1)先行取得する土地の評価の手続きについて</p>	<p>アクセスを通じた関係課への情報共有については、一定の利点も考えられますが、外部からの不正アクセスによる地権者の個人情報流出リスクなどのマイナス面を比較考慮すると、常時ネットワークに接続した場合のデメリットの方が大きいものと認識しています。このことから、情報共有化の導入は行わず、必要な情報はこれまでと同様に個別に対応し、随時提供していくことにより、今後も運用してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
53	用地 対策課	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>「新潟市財産評価審査会運営要綱」を平成 23 年 4 月 1 日から改正し、土地開発公社における用地取得価格についても、市の取得と同様に新潟市財産評価審査会の対象とすることで、透明性の確保を図りました。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>

55	<p>用地 対策課</p>	<p>の規則の適用はない。</p> <p>取得用地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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 10年超保有の土地について 考察及び意見</p> <p>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年を超える物件が相当数確認された。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>5年以上の長期保有地については、協定の再延長契約に合わせ、所管課から改めて利用見込みの検討を重ねた精度の高い事業計画の添付を義務付け理事会において、再買取りの時期に合わせた期間を設定することとします。</p> <p>なお、ご指摘のとおり長期保有地の中で、事業計画の見込みがないものについては、必要に応じてアセットマネジメントを担当すべき部署と、再取得、管理、運用することができるよう協議してまいります。</p> <p>また、今後の先行取得依頼に対しては、安易に長期にわたる保有とならないよう利用計画を厳しくチェックし、明確な買取り時期が示されている事業のみを対象とします。なお、代替地については、値下がりや売れ残りのリスク等を公社が負うことがないように、取得の際に協定書の中で市の保証に関するの条文を盛り込んでまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
----	--------------------------	---	--

		<p>可能となっている。</p> <p>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鑑みれば、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。</p> <p>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。</p> <p>計画通りの期限で事業が完了しない場合には、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ます。</p> <p>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、「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。</p> <p>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ます。</p>	
--	--	--	--

70	用地 対策課	<p>(4)長期保有地の公社による処分・会計処理について 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する。</p>	<p>理事会の監事に有識者の公認会計士から就任して頂いているほか、決算処理については外部の監査法人を通じダブルチェックをかけるなど適正な処理に努めております。更に平成23年7月より経理処理点検業務として、年間を通じ四半期毎の経理処理点検確認や、財務分析などの業務について公認会計士と委託契約を結び、より厳格な処理に努めております。</p> <p>今後も総務省の「土地開発公社経理基準要綱」に沿った適正な運用を進めていくとともに、情報公開などを通じ、より一層の会計処理の透明化を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
76	財産管理 運用課	<p>「契約未済」の土地について 2 現況調査の結果 (3)【ゴミ集積籠用地(新山崎町地内)】 (主管課：南区区民生活課) 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。</p> <p>(4)【ゴミ集積籠用地(高井東2丁目地内)】 (主管課：南区区民生活課) 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</p>	<p>【(3)～(6)ゴミ集積籠用地】について、平成22年度に各自治会とゴミステーション用地として使用貸借契約を締結しました。また、公有財産台帳の口座名を「各自治会ごみ集積場」に、管理態様を「無償貸付」に変更しました。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>

77	<p>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。</p> <p>(5)【永田町ゴミ収集所】(主管課：南区区民生活課) 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。</p> <p>(6)【ゴミ集積籠用地(平成町)】 (主管課：南区区民生活課) 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。</p> <p>(7)【金比羅宮】(主管課：財産管理運用課) 新潟市の所有土地の上に宗教施設が建っている。</p> <p>(8)【信越線跡地】(主管課：財産管理運用課) 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</p>	<p>早急に実態を把握したうえで適切な措置をとるため、丁寧に相手方と交渉を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>当時の約束事から約 30 年経過しており、当事者と再度確認をおこないます。また、現況は市道用地となっている土地もあり、早急に実態をの把握し調査をおこない契約を締結するなど適切な処理に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
----	---	--

80	財産管理 運用課	<p>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。</p> <p>3 考察及び意見 (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、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。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。 「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。</p>	<p>指摘のとおり、今後は、職員に対して公有財産規則等の財産管理に関する運用について、あらためて通知及び周知を図るとともに毎年行っている研修会において職員の意識改革を促すよう努めてまいります。</p> <p>また、平成 23 年 3 月 31 日付、新財管 1132 号「公有財産(土地)の適正な管理について(通知)」により公有財産台帳(土地)の内容の確認について、現況調査を踏まえて実施するよう指示し、契約未済の状況にある公有財産が他にもないか検証してまいります。 【方針決定】</p>
85	財産管理 運用課	<p>未利用不動産について</p> <p>3 未利用不動産に関する調査の結果及び意見 【旧横井小学校跡地】(主管課：北区総務課) 未利用期間：8 年間 【現況】 空き地。 【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</p>	<p>公共利用の場として地元から開放の要望があったときに、適切な処理に努めて検討してまいります。</p> <p>アセットマネジメントの専門部署での検討については、専門部署の設置に併せて、他都市の状況など調査研究を</p>

86		<p>ることは、住民福祉の観点から、その意義は少なくないとする。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。</p> <p>【旧長戸呂小学校教職員住宅】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 ゲートボール場。 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】 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。</p>	<p>進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p> <p>除草等の管理を条件に地元自治会と貸付契約について、具体的な方法を検討して平成 23 年度中に順次交渉を開始してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
87		<p>【樋ノ内揚水場敷地】(主管課：北区総務課)</p> <p>【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。 【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。</p>	<p>【樋ノ内揚水場敷地】、【前新田農業用水路】について 北区産業振興課に所属替をおこない、葛塚土地改良区と平成 23 年度に貸付の交渉を開始しています。引き続き、今後も交渉をおこなってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
88		<p>【前新田農業用水路】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 農業用水路として使用されている。 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】</p>	

		<p>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。</p> <p>もっとも、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。</p> <p>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。</p>	
90		<p>【太子堂地内廃道敷地】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 祠が建っている。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>祠について管理者等を調査し、実態を把握したうえで、平成23年度中に地元自治会と順次交渉を開始してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
91		<p>【高森新田雑種地】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 墓地。</p> <p>【処分予定】</p> <p>従来約束通り、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。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p>	<p>当初の約束どおり、譲渡に向けて、平成23年度中に地元地縁団体と順次交渉を開始してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
93		<p>【尾山地内旧鉄塔敷地】(主管課：北区総務課)</p>	

94		<p>【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。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】 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。</p>	<p>自治会が古紙回収用の物置を設置している経緯を調査し、貸付等の手続のため、平成23年度中に地元自治会と順次交渉を開始してまいります。</p> <p>また、近隣住民による無断使用については、外部監査人との現地調査時に一時的に使用していたものであり、その後の現地調査では無断使用は認められませんでした。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
95		<p>【大瀬柳市道用地残地】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 空き地。</p> <p>【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。</p> <p>【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、小さい土地については1㎡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。</p> <p>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。</p>	<p>現地の特定に努め、隣接地の所有者に売払うなど処分の方法を進めて検討してまいります。</p> <p>アセットマネジメントの専門部署での検討については、専門部署の設置に併せて、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
		<p>【下大口地内市有地】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 空き地(鳥居などが建っている)。</p> <p>【取得目的】</p>	

97		<p>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。 【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。</p> <p>【嘉山(藤曲)地内市有地】(主管課：北区総務課) 【現況】 空き地。 【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。 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。</p>	<p>早急に実態を把握したうえで適切な措置をとるため、丁寧に神社側と交渉を進めてまいります。 【方針決定】</p> <p>【嘉山(藤曲)地内市有地】、【旧市営住宅用地 1】、【旧市営住宅駐車場用地 1】、【うでこき堤外公有地】、【旧校長住宅用地】について 面積や形状及び周辺環境を考慮し、当該財産の処分または活用方法について検討してまいります。 【検討中】</p>
----	--	--	--

100		<p>【旧市営住宅用地 1】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 空き地。 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】</p> <p>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。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。</p> <p>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。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。</p>	
102		<p>【旧市営住宅駐車場用地 1】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 空き地。 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】</p> <p>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㎡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。</p>	
108		<p>【うでこき堤外公有地】(主管課：秋葉区総務課)</p>	

		<p>【現況】 空き地 【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。</p>	
110		<p>【旧校長住宅用地】(主管課：秋葉区総務課) 【現況】 空き地 【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、現地在袋小路であることや金額的な理由から売却の目的が立っていない。 【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考え。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考え。</p>	
98		<p>【豊栄駅木崎線残地】(主管課：北区総務課) 【現況】 空き地。 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】 立地はJR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</p>	<p>面積や形状及び周辺環境を考慮し、当該財産の処分または活用方法について検討してまいります。 残地の処分方針については、他都市の状況など調査研究を進めてまいります</p>

101	<p>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。</p> <p>【旧市営住宅用地 2】(主管課：北区総務課)</p> <p>【現況】 空き地。 【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。</p>	<p>す。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p> <p>【旧市営住宅用地 2】、【秋葉区役所小須戸出張所脇公有地】、【旧矢代田小学校代替用地】、【旧鷲ノ木住宅】について 面積や形状及び周辺環境を考慮し、当該財産の処分または活用方法について検討してまいります。 アセットマネジメントの専門部署での検討については、専門部署の設置に併せて、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
107	<p>【秋葉区役所小須戸出張所脇公有地】 (主管課：秋葉区総務課)</p> <p>【現況】 空き地 【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考え。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考え。</p>	
112	<p>【旧矢代田小学校代替用地】(主管課：秋</p>	

		<p>葉区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>住宅街に隣接する山林であり、地積は2,218㎡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。</p> <p>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。</p> <p>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する。</p>	
118		<p>【旧鷲ノ木住宅】(主管課：南区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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する。</p>	
104		<p>【本町5 住宅代替用地】(主管課：秋葉区建設課)</p> <p>【現況】 雑種地</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p>	

105	<p>現場は 62.08 m²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。</p> <p>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。</p> <p>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らる。</p> <p>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。</p> <p>【蔵町宅地造成用地】(主管課：秋葉区建設課)</p> <p>【現況】 宅地(旧小須戸町で造成したもの)。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p>	<p>【本町 5 住宅代替用地】、【蔵町宅地造成用地】について</p> <p>当該財産の処分または公共施設としての有効活用について検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
-----	--	--

106		<p>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。</p> <p>【旧田家保育所】(主管課：秋葉区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】</p> <p>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。</p> <p>【意見】</p> <p>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ものであるが、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。</p> <p>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㎡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。</p>	<p>田家自治会の自治会館建設予定地になっていますが、建設するまでの間、当該財産の有効活用について検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
109		<p>【北山神社内用地】(主管課：秋葉区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】 駐車場用地として自治会に貸付検討。</p> <p>【意見】</p> <p>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</p>	<p>平成23年4月1日付けで鷓出古木自治会と自治会集会所用地として使用貸借契約をしました。また、公有財産台帳の口座名を「鷓出古木自治会貸付地」及び管理態様を「無償貸付」に変更しました。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>

111		<p>である。</p> <p>【舟戸集会所用地】(主管課：秋葉区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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。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)。</p> <p>又、現地においては、自治会が利用する倉庫が立っており、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考ええる。</p>	<p>舟戸自治会と防犯灯専用柱についての無償貸付契約を結んであったため、公有財産の口座名を「舟戸自治会貸付地」及び管理態様を「無償貸付」に変更しましたが、他の施設が混在しているため、早急に実態を把握し財産管理運用課と協議をしながら、当該財産の管理方法について検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
113		<p>【旧加茂農林高校庄瀬分校実習畑】 (主管課：南区総務課)</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p>	<p>【旧加茂農林高校庄瀬分校実習畑】、【旧大鷲中学校】について隣接地の地権者への処分について検討を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
114		<p>【旧大鷲中学校】(主管課：南区総務課)</p> <p>【現況】 空き地(隣接道路なく進入路なし)。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p>	

114	<p>【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。</p> <p>【旧木山保育所】(主管課：南区総務課) 【現況】 空き地 【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。</p>	<p>処分、または他の公共的用途としての活用について検討してまいります。 【検討中】</p>
115	<p>【旧諏訪木保育園】(主管課：南区総務課) 【現況】 空き地 【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。</p>	<p>当該財産の処分または活用方法について検討してまいります。 【検討中】</p>

116		<p>財産管理運用課と連携し、多少価格を下げても早急に売却すべきである。</p> <p>【旧母子寮】(主管課：南区総務課) 【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) 【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、白根夙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㎡・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。</p>	<p>当該財産の実態を把握し、有効活用を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
117		<p>【新飯田巡查駐在所裏空地】(主管課：南区総務課) 【現況】 空き地 【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年に新飯田巡查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</p>	<p>旧火葬場跡地であることから、処分は困難な土地であるため、貸付など活用方法について協議検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>

119		<p>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。</p> <p>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)</p> <p>【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 m²) であり、法面と一体化した状況にある。</p> <p>【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。</p> <p>【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 m² 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。</p>	<p>【新潟交通電鉄跡地(廃線敷、中之口長場)】、【新潟交通電鉄跡地(廃線敷、潟浦新)】について 当該財産の実態を精査したうえで、面積や形状及び周辺環境を考慮し、単独利用可能なものは未利用として処分または活用方法について検討してまいります。 また、単独利用できない土地は管理態様の変更を検討し、適正な管理に努めてまいります。 アセットマネジメントの専門部署での検討については、専門部署の設置に併せて、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
121		<p>新潟交通電鉄跡地(廃線敷、潟浦新) (主管課:西蒲区建設課)</p> <p>【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</p>	

		<p>之口長場)に含まれる地番 2116-2 の延長線上に位置する。 【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。</p>	
122		【一般村有林】 (主管課：西蒲区総務課)	
122		【岩室学校林】 (主管課：西蒲区総務課)	
128		【旧峰岡中学校林】 (主管課：西蒲区総務課)	
128		【松野尾小学校林】 (主管課：西蒲区総務課)	
		【現況】 山林。	
		【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。	【一般村有林】、【岩室学校林】、【旧峰岡中学校林】、【松野尾小学校林】について 佐渡弥彦米山国定公園内にあるため、処分は困難と思われることから、当該地の活用方法等について検討してまいります。 アセットマネジメントの専門部署での検討については、専門部署の設置に併せて、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。
			【検討中】

123	<p>【五ヶ浜酒井政喜旧貸地】(主管課：西蒲区総務課)</p> <p>【現況】 旧借主の所有物が残置されたままの状況にある。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【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。</p>	<p>当時の経緯や関係者について調査し、実態を把握したうえで適切な処理に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
124	<p>【旧松野尾小学校】(主管課：西蒲区総務課)</p> <p>【現況】 一部公園(平成12年より)。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【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ることが望ましい。</p>	<p>松野尾地域コミュニティセンター用地として使用するため、西蒲区地域課に所属替の手続きを進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
126	<p>【旧排水機場敷地】(主管課：西蒲区総務課)</p> <p>【現況】 排水機場の石碑と植樹あり。</p> <p>【処分予定】 石碑があるため売却でき</p>	

		<p>ない。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>石碑建立の経過等について実態を把握し、当該地の利用計画等を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
129	財産管理 運用課	<p>4 まとめ</p> <p>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。</p> <p>これらについては、早急に管理している土地の現況を把握すべきである。</p> <p>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べきといえよう。</p> <p>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考え</p>	<p>平成 23 年 3 月 31 日付、新財管 1132 号「公有財産（土地）の適正な管理について（通知）」により公有財産の現況調査を実施するよう指示し、適正化を図ってまいります。</p> <p>また、未利用不動産の管理・運用については、関係課で協議をおこない、面積や形状及び周辺環境を考慮し、処分可能な財産は処分を進め、処分が困難な財産については活用を検討してまいります。</p> <p>情報管理及び運用方針は専門部署が担当することとなりますが、施設の維持管理や有効活用については、地域の実情に合わせ、速やかにかつ柔軟な運用が必要であると考え、アセットマネジメントを推進する専門部署の設置に併せて、専門部署における集中管理方式の導入については、他都市の状況など調査研究を進めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
131	財産管理 運用課	<p>貸付不動産について</p> <p>2 貸付の監査</p> <p>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</p>	<p>平成 23 年 5 月 18 日付け、新財管 131 号「普通財産貸付における適正な事務</p>

131	財産管理 運用課	<p>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。</p> <p>(1)貸付条項第1号を適用している事例 【西蒲原土地改良区黒埼支所用地】 (主管課：西区農政商工課) 財産区分：普通財産 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。</p> <p>(「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。</p> <p>【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。</p>	<p>処理について（通知）」により、貸付の無償・減額及び連帯保証人について、普通財産貸付事務の適正化を図るよう指示しました。</p> <p>また、貸付料を免除する場合は、借主の資力を証する書類の提出を求めるよう指示するとともに、研修会などにより周知徹底を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
132		<p>【西蒲原農業共済センター貸地】 (主管課：西蒲区産業観光課) 財産区分：普通財産 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</p>	<p>【西蒲原土地改良区黒埼支所用地】、 【西蒲原農業共済センター貸地】について 契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>

135	財産管理 運用課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 貸付条項第 2 号を適用している事例</p> <p>B 社会福祉法人又は社会福祉協議会</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【意見】</p> <p>「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。</p> <p>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</p>	<p>【梨の里貸付地】、【特別養護老人ホーム用地】、【小須戸きずなの家】、【にいつ愛慈保育園貸付地】、【障害施設（すずまり）用地】について</p> <p>契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。</p> <p>【検討中】</p>
-----	-------------	---	---

139		<p>せるものである。</p> <p>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。</p> <p>C 無償貸付の理由付けが不十分なもの 【東港工業用地貸付地】(主管課：北区産業振興課) 財産区分：普通財産 (現状) 研修会館 (背景) 当該組合は、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。</p> <p>(「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。</p> <p>【意見】 無償とするには、当該協同組合の資力などを調査したうえで判断することが望ましい。</p>	<p>当該物件は、新潟市が国より「電源地域産業再配置促進費補助金」の交付を受けた際、東港工業団地の活性化と立地企業の育成を図るために建設したものです。</p> <p>研修会館の運営を行うために組織された新潟市ハイテクポート協同組合が、新潟市との協定等に基づき、設置目的及び公共の利益に沿って、同会館の管理・運営を行っています。</p> <p>このため、新潟市ハイテクポート協同組合の使用は無償とするのが相当と考えております。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
139		<p>【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) 財産区分：普通財産 (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。</p>	

	<p>【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。</p>	<p>当該施設の取得に当たっては特別な事情があり、その経緯から、貸付についても無償とする特別な理由があることから、契約の更新をする際に適正な貸付料免除申請書の記載に努めてまいります。 【方針決定】</p>
140	<p>【西川商工会館敷地】 (主管課：西蒲区産業観光課) 財産区分：普通財産</p> <p>【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」とはいえないと思料する。 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。</p>	<p>契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。 【検討中】</p>
142	<p>D 各自治会・町内会に対する集会所敷地の貸付 (I)【旧白根中央保育園 外】南新町自治会 (主管課：南区健康福祉課) 財産区分：普通財産 (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</p>	

143		<p>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、単に風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。</p> <p>【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、風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風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。</p> <p>(オ)【記念石碑用地(細山)】 (主管課：江南区産業振興課) 財産区分：普通財産 (「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。</p> <p>【意見】 同委員会は、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こと、</p>	<p>【旧白根中央保育園 外】南新町自治会、【記念石碑用地(細山)】について 契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。</p> <p>【検討中】</p> <p>契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。</p> <p>【検討中】</p>
-----	--	--	--

145	財産管理 運用課	<p>(c)その他目的達成のために必要な事項の処理に関することを処理するものであり、「公共的な団体」といえる。</p> <p>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。</p> <p>この点、当該碑の建立目的は「如何に団結と協調と和が大切であるかという経験を此の事業を通じて感じ、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)ことにあったようであるが、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い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。</p> <p>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。</p> <p>以上より、貸付自体の再検討をするべきである。</p> <p>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。</p> <p>ただし、当該貸付面積は、10.09 m²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。</p> <p>(3)貸付条項第4号を適用している事例 【職員保養所用地】(主管課：総務部職員課) 財産区分：普通財産 (「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</p>	
-----	-------------	--	--

		<p>用地として使用するため。</p> <p>(背景)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本件土地にある施設は、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。</p> <p>(「貸付料免除申請書」の記載内容)</p> <p>確認できなかった。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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るれば「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。</p> <p>「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</p>	<p>【職員保養所用地】</p> <p>【榎尾荘内地蔵堂】について</p> <p>契約の更新をする際に、物件の利用状況のみならず、貸付料の減免について検討を行い、適正な処理に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
--	--	--	---

146		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>【榎尾荘内地蔵堂】(西区健康福祉課) (現状) 上記地積内 5.76 m²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。憩の家が平穩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より設置されたものである。</p> <p>【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。</p> <p>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。</p> <p>また本件市有地の貸付目的は、あくまでも老人憩の家榎尾荘としての用</p>	
-----	--	---	--

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
148	財産管理 運用課	<p>3 連帯保証人の監査</p> <p>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。</p>	<p>平成 23 年 5 月 18 日付け、新財管 131 号「普通財産貸付における適正な事務処理について（通知）」により、貸付料の無償・減額及び連帯保証人について、普通財産貸付事務の適正化を図るよう指示しました。</p>
148		<p>【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。</p>	<p>【方針決定】</p> <p>～ について、公有財産台帳価格改定に伴い違約金額を改定するとき、または契約を更新するときに連帯保証人をたてていない理由をあらためて確認し、適正な処理に努めてまいります。</p> <p>【方針決定】</p>
148		<p>【社会福祉法人中蒲原福祉会貸付地（特養施設）】（主管課：江南区健康福祉課）</p>	
148		<p>【老人福祉センター】</p>	

148		<p>(主管課：南区健康福祉課)</p> <p>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。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p>	
-----	--	---	--

措置欄に記載の【措置済み】、【方針決定】及び【検討中】について

- 【措置済み】は、不適切な事例の是正など必要な措置が実施されたこと、
 - 【方針決定】は、不適切な事例の是正は完了していないが、措置方針は決定していること、
 - 【検討中】は、不適切な事例の措置方針が検討中であること、
- を示しているもので、監査委員事務局において追記したものです。