

平成 24 年度

行政監査報告書

松江市監査委員

監 第 83 号
平成 24 年 8 月 31 日

松 江 市 長 松 浦 正 敬 様
松江市議会議長 林 干 城 様
各 行 政 委 員 会 委 員 長 様

松江市監査委員 小松原 操
松江市監査委員 児 玉 泰 州
松江市監査委員 加 藤 富 章

行政監査の結果に関する報告について

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき平成 24 年度行政監査を実施したので、その結果に関する報告を同条第 9 項の規定により提出します。

第1 監査のテーマ及び選定理由

1 監査のテーマ

「普通財産の管理運用状況について」

2 選定理由

公有財産の管理及び運用については、地方財政法第8条において「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と定められている。

普通財産は、行政財産以外の一の公有財産（公営企業が所有する財産を除く。）で、特定の行政目的に供されない財産であり、地方自治法第238条の5第1項に「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。」と規定されているとおり、一般私人と同等な立場で保有する財産であり、その管理運用又は処分を目的とする財産であることから、市民の貴重な経営資源として適正な管理と有効な活用がされなければならないものである。

本市を取り巻く厳しい財政状況から、普通財産については近年売却処分に努められているところであるが、立地条件、形状、面積等の問題によりいまだ数多く普通財産として管理されていることから、その管理が適正かつ効率的に行われているか、有効活用を検討するための環境整備ができているか、また、処分に関する事務の執行は適正に行われているかなどの観点から監査を行い、実情を把握して市の財産管理のあり方について検証を行うこととした。

第2 監査の対象

1 監査対象部局

財政部管財課及び調査対象である普通財産を所管する部局

2 監査の対象範囲

- (1) 平成23年12月31日現在において所有する普通財産である土地のうち表1の土地の管理及び貸付に関する事務
- (2) 平成23年4月1日から12月31日までに異動のあった普通財産である土地の取得及び処分(所管換を含む。)に関する事務

第3 監査の期間

平成24年5月18日から8月21日まで

第4 監査の方法

松江市の所有している普通財産である土地のうち、一定程度の面積を有し、有効活用が見込めるもののうち、表1に掲げる宅地及び建物19件と原野及び雑種地4件の計23件を抽出して、所管課に箇所別調書、各種稟議書等関係書類の提出を求め、書類審査及び実地調査を行うとともに、必要に応じて関係職員等から事情聴取を行った。また、管財課から財産台帳及び平成23年4月1日から12月31日までに異動のあった表2に掲げる10件について、公有財産異動報告書及び関係書類の提出を求め、書類審査を行った。なお、平成23年8月1日に合併した旧東出雲町分については、異動分ではなく、抽出分の対象とした。

表1 行政監査実施箇所一覧表

所管課	種別	代表所在地		地積(m ²)	現 状
		町名	地番		
管財課	元松江高専教官住宅	東生馬町	37番12	4,080.67	更地
管財課	麦島市有地	学園南一丁目	424番	3,643.61	駐車場
管財課	南比津が丘団地内宅地	比津が丘五丁目	74番7	970.24	更地(分譲地)
管財課	旧田原谷池	春日町	110番	14,542.00	池(水無し)
管財課	法吉公民館跡地	春日町	491番14	861.44	駐車場
管財課	西嫁島市有地	西嫁島三丁目	17番1	439.56	駐車場
管財課	湖南中学校隣接地	浜乃木八丁目	1529番10	4,711.00	更地
管財課	西高南側市有地	上乃木三丁目	3230番1	2,808.93	駐車場
管財課	西高東側市有地	上乃木三丁目	3221番20	2,043.14	駐車場・更地
管財課	池上・新池上住宅跡地	古志原二丁目	791番3	9,461.34	更地
管財課	大庭駐在所跡地	大庭町	51番3	155.37	駐車場
管財課	来美第2住宅跡地	山代町	691番	1,217.61	更地
管財課	旧宍道東駐在所	宍道町昭和	247番	288.24	空家
管財課	佐陀本郷根連木市有地	鹿島町佐陀本郷	1595番	1,200.00	更地
管財課	美保関保育所跡地	美保関町美保関	310番	460.79	畑・更地
企業立地課	小波工場	島根町野波	2838番2	2,733.86	工場
市民生活相談課	二子地区集会所	八束町二子	183番1	3,101.74	集会所
子育て課	しらゆり千鳥保育所	北田町	27番2	1,597.18	保育所
管財課	意東駐在所跡地	東出雲町下意東	924番7	180.74	駐車場
宅地及び建物計		19箇所		54,497.46	
管財課	松江ろう学校隣接地	古志町	191番9	18,536.00	野球場
管財課	南高付近待機所	上乃木十丁目	2724番8	201.00	バス停・歩道
管財課	旧鹿島加工団地予定地	鹿島町手結	32番1	69,427.00	更地
管財課	錦浜市有地	東出雲町錦浜	583番35	9,755.00	結婚式場
原野及び雑種地計		4箇所		97,919.00	
対象土地合計		23箇所		152,416.46	

表2 普通財産異動明細表

所在地		異動前の区分	所管課又は所有者		異動面積 (㎡)	摘要 (異動理由)
町名	地番		異動前	異動後		
西川津町	2548番10	普通財産 (宅地)	建設部 土地対策課	財政部 管財課	168.73	都市計画道路改良に伴い 代替用地として取得、事業 完了に伴い管財課に移管
山代町	614番16	普通財産 (宅地)	財政部 管財課	島根県住宅 供給公社	△ 0.40	茶臼山ハイツ進入路とし て一部売却
美保関町 美保関	270番1	普通財産 (宅地)	財政部 管財課	個人	△ 192.56	小泉八雲公園整備のため 民有地と一部等価交換
美保関町 美保関	350番	—	個人	財政部 管財課	172.92	上記の交換民有地
東生馬町	1番12	普通財産 (宅地)	財政部 管財課	消防本部 警防課	△ 411.21	消防機庫設置のため警防 課に移管
玉湯町 玉造	500番1	普通財産 (宅地)	財政部 管財課	個人	△ 24.19	狭小な土地であり、単独で は有効な活用ができない ため売却
八雲町 日吉	405番1	普通財産 (山林)	財政部 管財課	松江県土 整備事務所	△ 1,936.48	砂防事業のため売却
島根町 野波	2405番3 外3筆	行政財産	教育委員会 スポーツ課	財政部 管財課	256.05	売却に伴う所管換 県道改良のため売却
		普通財産	財政部 管財課	松江県土 整備事務所	△ 256.05	
島根町 野波	2389番4	行政財産	教育委員会 学校管理課	財政部 管財課	24.12	売却に伴う所管換 県道改良のため売却
		普通財産	財政部 管財課	松江県土 整備事務所	△ 24.12	
春日町	491番14 491番15	普通財産 (宅地)	財政部 管財課	法人	△ 574.30	随時売却により売却
計					増	621.82
					減	△ 3,419.31
					計	△ 2,797.49

第5 監査の着眼点

1 普通財産の取得及び処分について

- (1) 財産の取得及び処分の手続きは適正か。
- (2) 財産の取得及び処分の相手、事由、時期及び価格は適切か。
- (3) 財産の取得及び処分に伴う登記又は登録は適時、適正になされているか。

2 普通財産の管理状況について

- (1) 財産の管理体制及び管理責任者は明確か。
- (2) 財産台帳は整備されているか。取得、処分、所管換等の経過が正確に記載されているか。
- (3) 財産は財産台帳及び附属図面と合致しているか。
- (4) 土地の境界は明確になっているか。
- (5) 不法占拠、不法使用、不法投棄されているものはないか。また、それらの防止策（フェンス、立看板等の設置）は適切か。
- (6) 維持管理は適切になされているか。防火、防災、安全確保、危険防止対策等は適正に行われているか。
- (7) 違法または不当な財産の管理はないか。また、違法または不当に財産の管理を怠っている事実はないか。

3 貸付財産の状況について

- (1) 貸付手続きは適正に行われているか。
- (2) 貸付の相手、理由、期間及び貸付料その他貸付条件は適正か。統一的な取扱いとなっているか。また、契約更新時に契約内容を見直しているか。
- (3) 現地の状況が貸付内容と一致しているか。無断転貸・用途変更又は無断増改築が行われていないか。

4 未利用財産について

- (1) 未利用財産を適切に把握しているか。
- (2) 未利用財産の利用計画や売却等の処分方針はあるか。

第6 監査の結果

普通財産の概要

公有財産は、行政財産と普通財産に分類されるが、行政財産とは現に公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産であり、普通財産は行政財産以外の一切の財産である。

なお、普通財産の取得、管理及び処分に関する事務は、松江市公有財産規則（平成17年松江市規則第60号）により財政部長が所掌することとされているが、技術又は管理上の理由から市長が適当と認める場合は他の部の部長等が所掌することとしている。

市が管理する普通財産は財産台帳上、平成23年12月31日現在で676箇所、12,122,105.33㎡であり、区分の内訳は次のとおりである。

区 分	土 地							
	前年度末 現在高		平成 23 年度増減高				平成 23 年 12 月末 現在高	
			増		減			
	面積 (㎡)	箇所数	面積 (㎡)	箇所数	面積 (㎡)	箇所数	面積 (㎡)	箇所数
山林	7,848,754.69	93	3,378,097.08	26	1,936.48	1	11,224,915.29	118
うち松江市分	7,848,754.69	93	0.00	0	1,936.48	1	7,846,818.21	92
うち東出雲分	—	—	3,378,097.08	26	0.00	0	3,378,097.08	26
宅地及び建物	477,755.47	208	22,272.56	28	1,202.66	5	498,825.37	231
うち松江市分	477,755.47	208	341.65	2	1,202.66	5	476,894.46	205
うち東出雲分	—	—	21,930.91	26	0.00	0	21,930.91	26
原野及び雑種地	344,608.88	221	3,674.69	9	280.17	2	348,003.40	228
うち松江市分	344,608.88	221	280.17	2	280.17	2	344,608.88	221
うち東出雲分	—	—	3,394.52	7	0.00	0	3,394.52	7
墓地	15,921.30	17	0.00	0	0.00	0	15,921.30	17
その他	34,439.97	82	0.00	0	0.00	0	34,439.97	82
合計	8,721,480.31	621	3,404,044.33	63	3,419.31	8	12,122,105.33	676
うち松江市分	8,721,480.31	621	621.82	4	3,419.31	8	8,718,682.82	617
うち東出雲分	—	—	3,403,422.51	59	0.00	0	3,403,422.51	59

前述の着眼点に基づいて実施した監査の結果については、以下のとおりである。

1 普通財産の取得及び処分について

平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 12 月 31 日までに異動のあった普通財産は 10 件であり、等価交換にかかるもの 2 件、売却処分したもの 6 件（行政財産から移管後処分の 2 件を含む。）のほか、行政財産に移管したもの 1 件と行政財産から移管を受けたもの 1 件であった。所管換した土地の移管手続きはいずれも適正になされており、取得及び処分にかかる土地の売買契約も適正になされ、売却価格も適切であり、登記、登録手続きも適正に行われていた。

2 普通財産の管理状況について

管理体制については、各部局とも所管する財産に係る担当者を配置しており、おおむね適切な管理がなされていた。

財産台帳は、市が所有する財産（道路台帳等で管理する道路、河川等を除く。）について財政部が作成し、一括管理している。各部局から財産の取得や売却、地積の変更等所管する財産に異動があったときは、その都度書面による報告を受け、その情報を財政部が財産台帳に反映させ管理することとしている。普通財産は財産台帳の件別に、所在地図、現況写真、付属図面等ファイルされており、おおむね良好に管理されているが、市町村合併に伴い所管することとなった土地について一部に公共用施設等と一体化しており明確な区分がされていないものがあり、図面等により責任区分を明確にするよう指導した。

土地の境界については、正規の境界確定には、測量経費等多大な経費、労力、時間を要することから、その土地についての用途、売却、貸付等活用方針が決定された場合に、その都度予算措置をし、測量等を実施しているのが実態であり、やむをえないと考える。各現地においては境界

標、構造物等によりおおむね区分されていたが、一部に未確認状態と思われるものが存在しており、簡易で適切な方法により境界標を確定、復元するなど措置を行うよう指導した。

土地の維持管理については、貸付により利用されている土地については地ならしや草刈もおおむね良好に行われていたが、未利用地の一部に樹木や雑草が繁茂している実態や自動車の不法占用、無断使用、廃タイヤの不法投棄と思われる実態があったので、調査し、適切に処理するよう指導した。

3 貸付財産の状況について

監査実施 23 箇所中 11 箇所が常時貸し付けられている現況であり、保育所、バス停など行政財産に近い形で使用されているもののほか結婚式場や月極駐車場として適切な収入を得ているものなど有効活用が図られており、貸付手続きはおおむね適正に行われていた。

貸付の相手、理由、期間及び貸付料その他貸付条件は、適正な手続きで決定されていた。ただし、貸付料の決定については、所管部において行われており、公平性を確保するため財政部において統一的な基準の策定について検討されたい。

現地の状況は貸付内容と一致しており、無断転貸や用途変更はなく適正に使用されていた。

4 未利用財産について

行政財産が目的を失ったときはすみやかに財政部に移管され、未利用地として把握されている。優良宅地等については逐次公売に付されているが、すぐに売れるという状況ではなく随時契約可能物件として登録され、売却事例も少なくない。ただし、市街地の一定規模の土地について行政財産として利用される可能性があることから売却対象とされていないものがあったが、他にも同様の土地があるとのことであった。

現在、行政財産をはじめとする公共施設について箇所ごとに公共施設カルテを作成中であり、未利用財産の利用計画や売却等を含めた有効活用について全庁的な組織体制で検討していく準備を進めているところである。

5 総括意見

監査結果の概要は以上のとおりであり、普通財産である土地の管理運用については十分とはいえないもののおおむね適正に行われていると認められた。しかし、次の事項について今後の方向性として、改善の余地があると認められるため、十分な検討を重ね、市民の貴重な財産を適正かつ効率的な管理と資産としての有効利用が図られるよう努められたい。

また、地方公会計制度改革に伴い、「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」により、貸借対照表等の財務 4 表を整備することが示され、「資産台帳の整備」「資産の適切な評価」が求められており、すみやかに対応する必要があることを付記する。

- (1) 今後の財産管理の考え方、財産管理の指針を策定されたい。
- (2) 財産活用を推進するための取組みとして、具体的な公用又は公共用の利用が見込まれない未利用地については売却を推進し、売却が困難又は不適当な場合は貸付を図るなど、個別事情に即して活用手段を検討されたい。
- (3) 一団の土地について複数の目的が設定されたケースがあったが、財産台帳では重複登録されており、正確な把握がなされておらず、また、事故等に対する責任が明確であるともいえないため、図面上に境界線を明示するなど措置を講じられたい。