

平塚市監査委員	高梨	秀美
同	井澤	郁人
同	黒部	栄三
同	府川	正明

## 監査の結果について（公表）

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第199条第2項の規定に基づく監査を平塚市監査基準に準拠して執行したので、法第199条第9項の規定によりその結果に関する報告を次のとおり公表します。

### 記

#### 1 監査の種類

行政監査

#### 2 監査の対象及び方法

##### （1） 監査の対象

財産の管理総括及び利活用の所管課である資産経営課が、調査基準日時点（令和2年10月31日）で管理する普通財産の土地及び建物を監査対象とした。

なお、財産の売払いについては、平成31年4月1日から調査基準日までに売払いを行った普通財産の土地及び建物を監査対象とした（普通財産のうち、資産経営課管理を対象としたのは、着眼点である財産の利活用について確認するため、同課以外のは目的が明確化されているため除外した）。

##### （2） 監査の方法

監査対象課に対して提出を求めた監査資料（※）に基づき、監査の着眼点（調査項目）に従って関係書類等を調査するとともに、関係職員へのヒアリング及び現地確認を実施した。

※普通財産管理台帳、貸付財産関係資料、寄附贈与の受入関係書類、売払関係書類、保険承認書類、利活用関係書類、関係例規、普通財産に関する内規等

#### 3 監査の実施期間

令和2年12月1日から令和3年3月25日まで

#### 4 監査の着眼点

- （1） 財産台帳は規則等に基づき、整備・管理されているか
- （2） 寄附・贈与により財産を取得した場合、諸手続が適正に行われているか
- （3） 保険の加入は適正に行われているか
- （4） 維持管理は適正に行われているか

- (5) 貸付けの理由、貸付条件、貸付期間、貸付料等について、適正な事務手続が行われているか
  - (6) 財産の処分手続は適正か
  - (7) 未利用地等の利活用基本方針等に基づき、財産の利活用は進められているか
- ※各調査項目については、「2（2）監査の方法」のとおり関係書類の確認とヒアリング及び現地確認を行っているが、対象を試査した結果をもとに監査結果を作成している。

## 5 監査の結果

監査結果は、別添のとおりである。

以 上

令和 2 年度  
行政（重点）監査  
結果報告書

普通財産の管理状況について

平塚市監査委員

# 目 次

<b>第 1 監査概要</b> .....	<b>1</b>
1 監査の種類 .....	1
2 監査のテーマ .....	1
3 監査の選定理由 .....	1
4 監査の対象及び方法 .....	1
5 監査の実施期間 .....	2
6 調査基準日 .....	2
7 監査の着眼点（調査項目） .....	2
<b>第 2 公有財産における普通財産の概要</b> .....	<b>3</b>
1 公有財産の範囲及び分類 .....	3
2 公有財産の取扱い .....	3
3 本市の状況 .....	4
<b>第 3 監査の結果</b> .....	<b>6</b>
1 財産台帳は規則等に基づき、整備・管理されているか .....	6
2 寄附・贈与により財産を取得した場合、諸手続が適正に行われているか .....	7
3 保険の加入は適正に行われているか .....	8
4 維持管理は適正に行われているか .....	8
5 貸付けの理由、貸付条件、貸付期間、貸付料等について、適正な事務手続が行われているか .....	9
6 財産の処分手続は適正か .....	11
7 未利用地等の利活用基本方針等に基づき、財産の利活用は進められているか .....	13
<b>第 4 むすび</b> .....	<b>17</b>

## 【凡例】

地自法	・・・	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
地財法	・・・	地方財政法（昭和 23 年法律第 109 号）
登記法	・・・	不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
条例	・・・	平塚市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例 （昭和 39 年条例第 15 号）
規則	・・・	平塚市市有財産規則（昭和 41 年規則第 26 号）
方針	・・・	未利用地等の利活用基本方針
貸付要綱	・・・	平塚市普通財産の貸付けに関する要綱
処分要綱	・・・	平塚市普通財産の処分に関する要綱
要領	・・・	廃道路敷等売払価格算定要領

## 第1 監査概要

### 1 監査の種類

地自法第199条第2項の規定に基づく、平塚市監査基準第2条第1項第2号に準拠した行政（重点）監査（※）を実施した。

※一般行政事務の運営について、その適切及び効率性・能率性の確保等の視点から行う監査

### 2 監査のテーマ

「普通財産の管理状況について」

### 3 監査の選定理由

今日では、人口減少・少子高齢化が進み、行政運営を行うに当たって、税収の増加が見込めず、さらに社会保障費も増大している状況である。

歳入確保の手引き（平成30年3月平塚市発行）によると、「人口減少・超高齢化社会に対応し、健全な財政運営を継続するには、新たな財源を確保し、地域経済の活性化・好循環を生み出す事業に取り組む必要があります。」とし、その方策として公有財産（土地・建物）の活用が挙げられている。また、費用面では、公共施設の保有による財政的負担を軽減する観点から、適正な管理を実施して費用を抑制する必要があると考える。

本市では、現在ある全ての施設について、維持・更新を継続することが困難な財政状況の中、施設の再編や縮減を進めており、公共施設全体として最適な維持管理を推進する必要がある。

そのためには、資産情報を整理・更新して財産の現況を的確に把握することが必要であり、登記、保険の加入、境界標の設置など財産保全手続きを確実にすることも重要である。

特に、公有財産のうち行政財産は、行政目的のためにのみ保有しているが、普通財産は、貸付けや売却など利活用等が可能であり、普通財産の利活用は進められるべきと考える。

以上のことから、市の貴重な経営資源である普通財産が、適正に維持管理、有効活用されているかを確認するため、行政（重点）監査のテーマとした。

## 4 監査の対象及び方法

### (1) 監査の対象

財産の管理総括及び利活用の所管課である資産経営課が、調査基準日時点（令和2年10月31日）で管理する普通財産の土地及び建物を監査対象とした。

なお、財産の売払いについては、平成31年4月1日から調査基準日までに売払いを行った普通財産の土地及び建物を監査対象とした（普通財産のうち、資産経営課管理の普通財産（土地・建物）を対象としたのは、着眼点である財産の利活用について確認するため、同課管理以外のものは目的が明確化されているために除外した）。

## **(2) 監査の方法**

監査対象課に対して提出を求めた監査資料(※)に基づき、監査の着眼点(調査項目)に従って関係書類等を調査するとともに、関係職員へのヒアリング及び現地確認を実施した。

※普通財産管理台帳、貸付財産関係資料、寄附贈与の受入関係書類、売払関係書類、保険承認書類、利活用関係書類、関係例規、普通財産に関する内規等

## **5 監査の実施期間**

令和2年12月1日から令和3年3月25日まで

## **6 調査基準日**

令和2年10月31日

## **7 監査の着眼点(調査項目)**

監査における着眼点を次のように定めた。

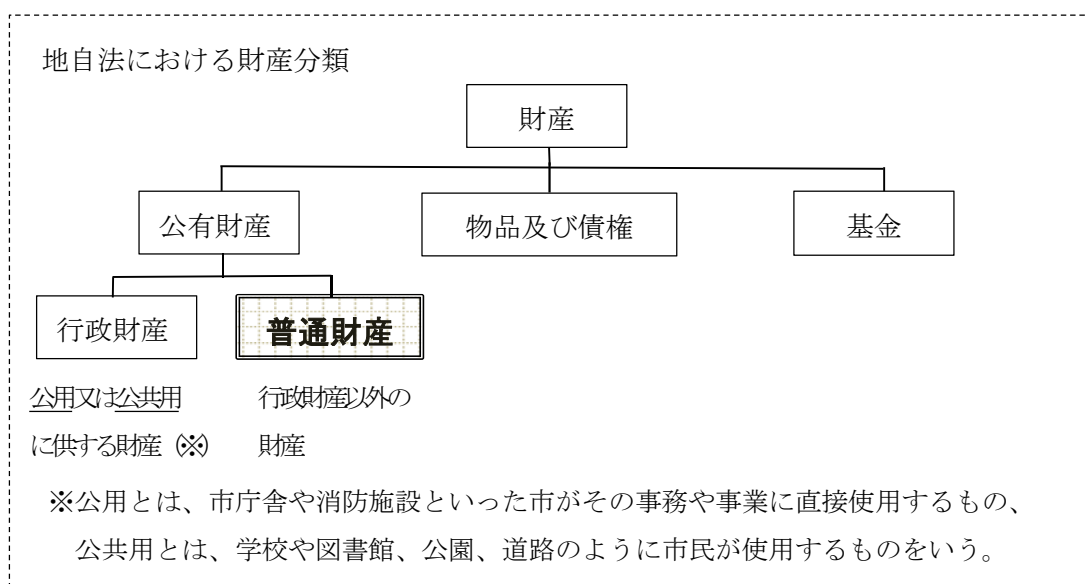
- ①財産台帳は規則等に基づき、整備・管理されているか
- ②寄附・贈与により財産を取得した場合、諸手続が適正に行われているか
- ③保険の加入は適正に行われているか
- ④維持管理は適正に行われているか
- ⑤貸付けの理由、貸付条件、貸付期間、貸付料等について、適正な事務手続が行われているか
- ⑥財産の処分手続は適正か
- ⑦未利用地等の利活用基本方針等に基づき、財産の利活用は進められているか

※各調査項目については、「4(2) 監査の方法」のとおり関係書類の確認とヒアリング及び現地確認を行っているが、対象を試査した結果をもとに監査結果を作成している。

## 第2 公有財産における普通財産の概要

### 1 公有財産の範囲及び分類

地自法における財産とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう（地自法第237条第1項）。公有財産は、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち、不動産、船舶、地上権、特許権、株式、出資による権利、財産の信託の受益権等に分類される（地自法第238条第1項）。また、公有財産は、その利用目的により行政財産と普通財産とに分類される（地自法第238条第3項）。行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう（地自法第238条第4項）。



## 2 公有財産の取扱い

### (1) 財産管理等

地方公共団体の財産の管理については、「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。」と規定されている（地財法第8条）。また、普通地方公共団体の長の事務として、「財産を取得し、管理し、及び処分すること」が規定されており（地自法第149条第6号）、公有財産の管理の権限は普通地方公共団体の長に属している。

### (2) 普通財産

「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」とされている（地自法第238条の5第1項）。また、普通財産は、行政財産のように行政執行上直接使用されるべきものではなく、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ものであり、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。つまり、普通財産は、貸付けを行うなど財産の利活用を進めたり売却を行ったりすることで、行政運営の原資として歳入の一部とすることができるものである。

### 3 本市の状況

#### (1) 適用法令等

本市における公有財産の取得、管理、貸付け、処分は、法令その他別に定めのあるもののほか、条例、規則、貸付要綱、処分要綱等を定めて行われている。

#### (2) 本市における普通財産の保有状況

市保有の普通財産（土地・建物）の状況の推移は、次のとおりである。

年度によって土地、建物ともに増減はあるものの、土地については190,000㎡台を推移し、建物については60,000㎡前後を推移している状況である。

##### ■普通財産(土地)の保有状況 (㎡)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
保有面積	196,224.27	192,859.76	199,062.69	193,754.57	195,897.52
前年度 対比較		△ 3,364.51	6,202.93	△ 5,308.12	2,142.95

##### ■普通財産(建物)の保有状況 (㎡)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
保有面積	57,882.18	60,670.03	60,642.87	65,760.88	60,769.91
前年度 対比較		2,787.85	△ 27.16	5,118.01	△ 4,990.97

【普通財産（土地・建物）の保有状況の各年度末時点のもの、ただし、令和2年度は令和2年10月31日時点のものを表す】

#### (3) 監査対象とした資産経営課所管の普通財産の状況

普通財産（土地・建物）の状況は次のとおりである。

##### ■普通財産のうち資産経営課管理の状況 (令和2年10月31日時点)

土地		建物	
件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)
180	111,730.23	18	15,539.47

※貸付契約終了後に建物を取り壊しているもの1件含む

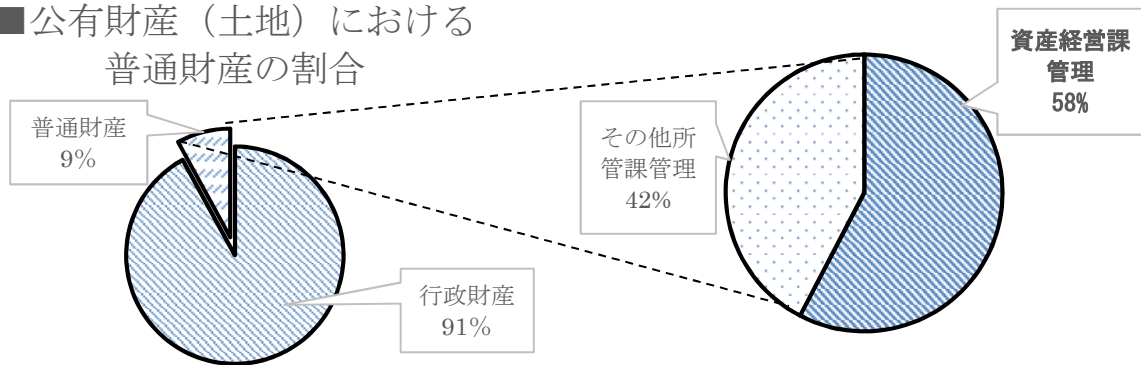


<内訳>

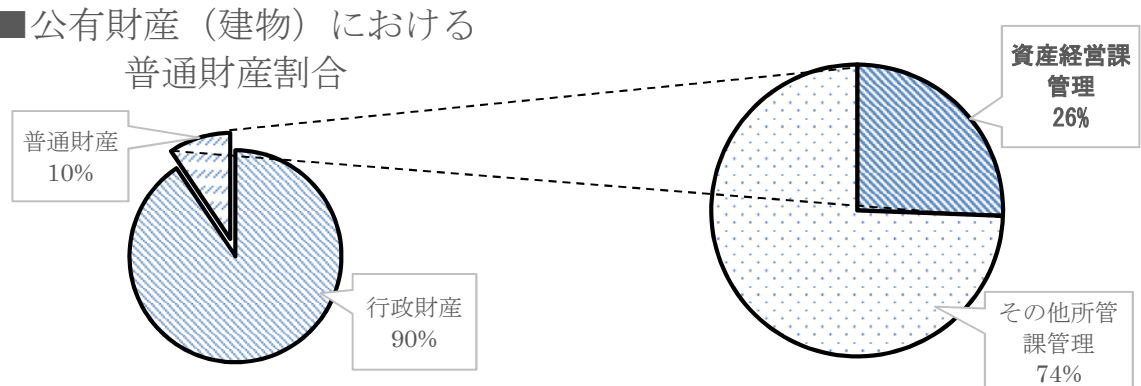
分類		土地		建物	
		件数(件)	面積(m <sup>2</sup> )	件数(件)	面積(m <sup>2</sup> )
利活用 (予定含む)	貸付けしているもの	102	45,712.39	17	14,786.01
	売払い中のもの	2	34.44	-	-
	一般競争入札予定地	2	213.49	-	-
	計画があり保有しているもの	2	7,163.55	-	-
未利用	未利用(用途廃止のもの含)	46	26,613.55	1	753.46
その他	山林・防風林	5	17,660.24	-	-
	墳墓地、記念碑等	21	14,332.57	-	-
計		180	111,730.23	18	15,539.47

※未利用の建物1件は令和2年度中の解体工事により、用途廃止されたもので令和3年3月までに解体完了見込みです。

■ 公有財産（土地）における  
普通財産の割合



■ 公有財産（建物）における  
普通財産割合



※この表は普通財産の割合を表す

【公有財産の面積＝行政財産（令和元年度決算数値）＋普通財産（令和2年10月末現在）】

※他所管課の普通財産（土地・建物）は資産の利活用という面では目的が明確化されているために、調査対象を資産経営課管理分としている。

※普通財産のうち、他所管課管理のものは主に行政目的で利用されていないもの（競輪場の土地・建物など）

### 第3 監査の結果

#### 1 財産台帳は規則等に基づき、整備・管理されているか

##### (1) 土地台帳及び建物台帳は規則に定められた図面を備えているか

規則第60条により、財産台帳には土地台帳や建物台帳のほか様々な台帳がある。資産経営課長は、この各種台帳や帳簿の調整・管理することとなっており、そのうち、土地台帳は公図の写し及び測量図を、建物台帳は配置図及び平面図を備えなくてはならないと定められている。

提出された資料からそれぞれ備えていることを確認した結果、土地台帳及び建物台帳は良好に整備され、管理されていた。

財産台帳は、財産管理のための基礎情報であり、正確に記録・整理されていることは、資産の利活用を行う上でも基本であることから、財産台帳の記録が最新のものになるよう、日々の管理を今後も継続されたい。

##### (2) 財産台帳価額は規則により定められた価額で登録されているか

規則第61条により、市有財産を新たに財産台帳に登載する場合の価額は、購入によるものは購入価額、交換によるものは交換当時における見積価額、収用によるものは補償金額とするほか、土地については類似の土地の時価を考慮して算定した額、建物その他の工作物及び動産については建築費又は製造費（ただし、建築費又は製造費によることが困難なものは、見積価額）とされている。

関係課からの情報をもとに、土地の台帳価額については類似の土地の時価を考慮して算定した額を、建物の台帳価額については建築費等の額を、それぞれ財産台帳価額として登録しており、いずれも規則に定められた内容で価額が算定されていた。

##### (3) 登記などを要する財産を取得した場合は、登記または登録を行っているか

登記を要する財産については、規則第8条に「登記又は登録を要する財産を取得した場合には、遅滞なく不動産登記法その他法令の定めるところにより登記又は登録をしなければならない」とされており、土地、建物の場合は、「登記を要する財産」に当たる。また、一般的に建物を建てた場合には、登記法における表題登記の義務があるが（登記法第47条第1項）、地方自治体が所有する不動産は表題登記の申請義務を当分の間課さないとされていることから（登記法附則第9条）、規則8条でいう登記を要する財産（建物）に当たらず、除外される。また、権利登記については、任意とされている。

資産経営課が所管する土地、建物について、規則第8条に基づき登記が行われているかを確認した結果、土地は全て登記が行われており、建物は対象18件のうち、2件は登記され、その他は未登記であった。登記している理由としては、所有している権利を公示することを目的として、市が借地上に建てた建物について、積極的に登記を行っているものなどを確認した。

以上を踏まえ、表示の登記義務がないにも関わらず借地上に市有建物を建てる場合において、市の権利保護の観点から、建物表示及び保存登記したことは評価できると考える。また、法令や規則上問題がないことも確認した。

#### **(4) 土地取得時に境界標の設置をしているか**

規則第7条により「土地を取得した場合には、速やかに境界標を設置し、隣接地との境界を明らかにしなければならない」とされている。境界標の設置は、市有財産の保全や隣地所有者との境界紛争防止のためにも必要な行為である。

現地調査により対象の一部を確認したところ、境界標が設置されていた。

なお、土地取得時には境界標の設置を行うところだが、紛失や損壊により境界標が見つからない状況で境界確定を再度行う場合に、相続などで隣地所有者から境界確定の承認を得られない場合もある。境界標を設置して長期間経過しているものなど紛争の未然防止の観点からも、境界標の設置状況を必要な場合には点検を要すると考える。

## **2 寄附・贈与により財産を取得した場合、諸手続が適正に行われているか**

### **(1) 寄附贈与による諸手続が行われた場合、寄附財産受入調書などが作成されているか**

規則第3条の2により財産の寄附又は贈与の申込があった場合は、寄附財産受入調書を作成する必要がある。

寄附財産受入調書など関係書類を確認した結果、寄附手続きに不備はなかった。

#### 規則

##### (寄附及び贈与による取得)

第3条の2 道路（都市計画道路を含む。以下同じ。）及び水路用地並びに公共下水排水路施設その他用途の指定のある財産（土地及び建物を除く。）の寄附又は贈与による取得に関する事務は、当該財産を管理し、又は使用する課の長がこれを分掌する。

- 2 前項に規定する以外の財産の寄附又は贈与による取得に関する事務は、企画政策部資産経営課長（以下「資産経営課長」という。）がこれを分掌する。
- 3 課長等は、財産の寄附又は贈与の申込みがあつたときは、寄附財産受入調書（第1号様式の2）によりこれを受け入れるものとする。

### 3 保険の加入は適正に行われているか

#### (1) 対象財産（建物）にはどのような保険を掛け、資産の保護・保全に努めているか

市の貴重な経営資源である普通財産への保険加入は、資産の保護・保全の観点から必要である。加入している保険は、公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済である。補償対象は市又は市が設置する一部事務組合等が所有、使用又は管理を行っている建物・工作物・動産について、火災、落雷、破裂・爆発、物体の落下・飛来、車両の衝突、騒じょう、破壊行為、風水災、雪災、土砂崩れによる損害がてん補されるものである。

対象の普通財産の建物について、加入の状況を確認した結果、対象すべての資産の保護・保全の措置が取られていた。

### 4 維持管理は適正に行われているか

#### (1) 財産の状況を把握し、定期的に現地を確認しているか

維持管理は効率的かつ効果的に行い、現地状況の把握を正確に行う必要がある。

具体的には定期的に現地を確認することで、利用実態の把握や周辺環境の確認、不法占有や不法投棄などのトラブルを未然に防止することが可能となるため、必要な場合には定期的な現状把握を要する。

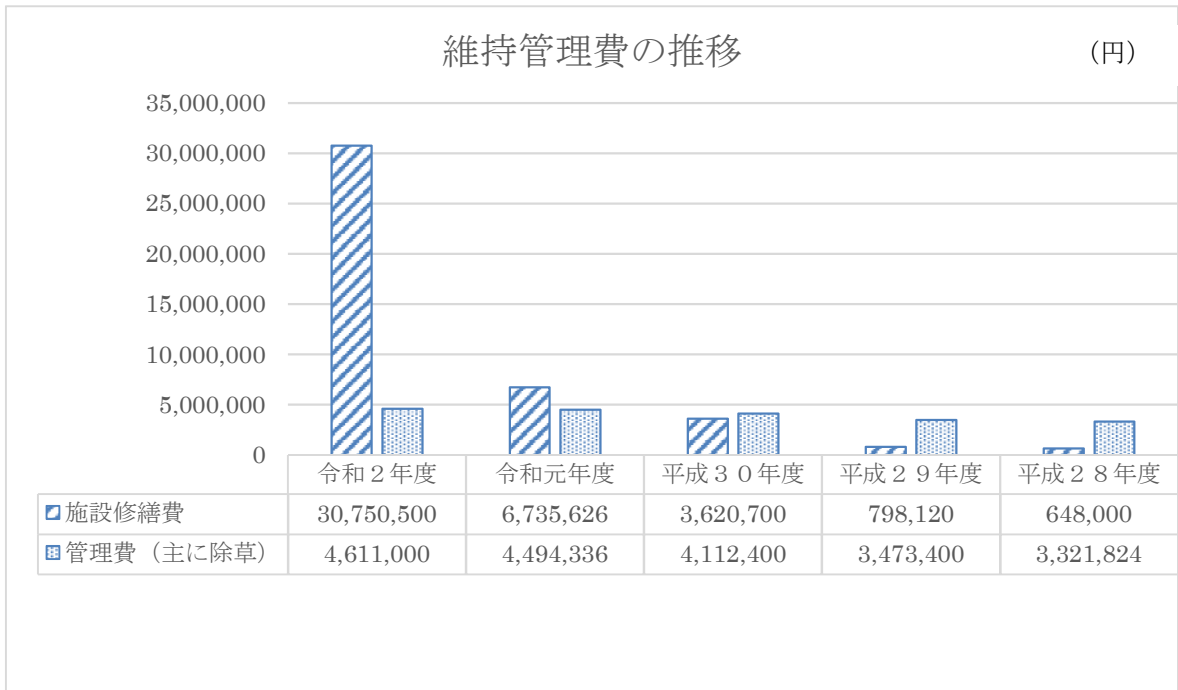
現地状況の把握については、過去に近隣とトラブルになったものなど、管理上注視すべきものは定期的に、貸付資産については、契約更新時に契約内容を見直す場合などの際に、担当課が現地確認していることを確認した。

#### (2) 維持管理について支出した費用はどのようなものがあるか。また、維持管理を要した時間や頻度は合理的なものか

財産を保有することは、維持管理のための費用がかかり財政負担となることから、その費用は最小限度に抑える必要がある。

維持管理の費用は、主に、施設修繕費と管理費がある。施設修繕費は資産経営課管理の一部のものの費用で、次表の実績となっていた。管理費（主に除草）は必要な箇所を主に年2回外部へ委託している他、職員による除草を実施していることを確認し、一定の維持管理が適正に行われている状況であった。

維持管理費については、令和2年度の施設修繕費に紅谷町立体駐車場照明設備修繕など特別なものがあつたことを除けば、概ね同程度で推移しており、要した時間や頻度も一定の維持管理を確保するために必要な程度であると考えるが、今後も引き続き適正な維持管理を継続するとともに、支出した費用の妥当性を検証し、費用対効果を考慮した維持管理に努められたい。



※令和2年度施設修繕費については、紅谷町立体駐車場にかかる照明設備の大規模修繕にかかるものがあつたため前年度と比較して高額になっている。

**(3) 財産保全や管理の観点から、空き地など部外者が容易に立ち入ることができないような対策や周辺環境に配慮した管理が行われているか**

不法占拠等、部外者が侵入できない対応をするなど財産価値を著しく低下させる行為は未然に防ぐ必要がある。また、住宅地に保有する財産管理には、特に近隣住民への配慮（不審者が市有地内に侵入・居座るなど近所迷惑な行為の防止）を要する。

住宅地にある市有地を現地確認した結果、道路から部外者が容易に入れられないような措置を講じ、除草など必要な管理を行い、美観維持に努めていたことを確認した。



**フェンス設置の一例**

（西八幡1丁目、敷地面積1056.9㎡の様子）

**5 貸付けの理由、貸付条件、貸付期間、貸付料等について、適正な事務手続きが行われているか**

**(1) 貸付けの理由・条件は正当なものか**

規則第35条により「普通財産の貸付けに当たっては、その用途等を調査し、適

当と認める場合でなければ、これを貸し付けることができない」とされている。

市の貴重な経営資源としての財産の利活用を行うことは、方針によって推進することとなっており、貸付相手が適当と認められるものは、手続きを進めることが、必要である。

貸付資産について、貸付相手として適当と認められたものに対し貸付けを行っていたことを確認し、貸付けの理由や条件は正当なものであることを調査により確認した。主な貸付相手は、自治会などの公共団体や公共的団体の公共利用、保育所整備や福祉施設整備など市の政策事業の推進に必要なもの、民間駐車場や資材置場など民間事業者に対して一時貸付しているものであった。

## **(2) 貸付けの期間は規則に定められた期間か**

貸付期間は、規則、借地借家法または旧借地法に基づき契約期間を定め、契約書により契約当事者双方の合意により契約を締結している。

貸付けに関する書類を確認した限りにおいては、貸付可能な期間の範囲内で貸付けが行われていたことを確認した。

一般的には借地借家法など建物所有を目的とした土地の貸付けの場合、貸付期間が長期になる傾向があることから、必要なものは法の専門家などに相談して貸付期間の設定を慎重に行う必要があると考える。

## **(3) 貸付料の算定は適正か。無償貸付や減額貸付は条例に基づき適正に行われているか**

規則第39条より「普通財産の貸付けについては、貸付料を徴収する。ただし、平塚市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年条例第15号）第4条又は議会の議決による場合は、この限りでない」と定めている。

なお、例外として規則第39条ただし書きについては、条例第4条や貸付要綱第12条により無償貸付、減額貸付を行うことができるとされている。

貸付料の算定は、貸付要綱第6条に基づき行われることとされているため、これにより確認した結果、貸付料の算定は、貸付要綱に基づき正しく算出され無償貸付や減額貸付も条例などに基づき、適正に行われていた。

## **(4) 連帯保証人の設定は適切か**

規則第38条により「借受人は、市長が適当と認める連帯保証人2人を立てなければならない。ただし、市長が特にその必要がないと認めるときは、これを省略することができる」とされている。

連帯保証人の設定が適切か契約書を確認したところ、契約書における連帯保証人の設定について改善すべき事例が見られた。

賃貸借契約での連帯保証人の設定では、令和2年4月1日に改正された民法（以下、「改正民法」という。）により、契約書に保証限度額を明記していない場合には、保証人との保証契約は無効となる（民法第465条の2）制度改正があった。

なお、改正民法施行以前からの賃貸借契約にかかる保証契約について、従前の契約は引き継がれ、保証契約も有効となる。

これを踏まえて確認した結果、貸付要綱自体は改正民法に対応して改正していたものの、各契約書においては、令和2年4月1日以降に契約（更新を含む）したもののについて、保証限度額の記載漏れがあり、契約書として不備と考えられるものがあった。結果として、令和2年度については、すでに貸付料の納付が完了しており、不払リスクはないものの、適正な契約書類の作成や貸付料の不払へのリスクヘッジとして、次年度以降の新規契約や契約更新するものについては、改正民法に則った形で契約を締結されたい。

#### **(5) 貸付契約の内容と貸し付けした財産の状況は一致しているか**

貸し付けた市の財産は、契約内容の範囲内において利用が行われるべきであり、一般的に、契約内容と実態が一致しない状況を放置すると、近隣住民に不利益を与えた場合、貸主としての責任が問われることもある。トラブルの未然防止の観点から、現地確認を定期的に行って、実態を把握し、契約内容との乖離を防ぐ必要がある。

貸付財産を確認した結果、契約内容の範囲内での利用が認められた。

### **6 財産の処分手続は適正か**

#### **(1) 不要な財産は処分され、手続は適正か**

不要と判断された財産が不当に安い価格で売却されていないか、処分手続に問題がないかの観点から、適正な売却手続が実施されているかを確認した。

平成31年4月1日から調査基準日までの期間を対象に調査した結果、その間に売払いを行った財産は16件あり、その内訳は、空地1件、廃水路敷1件、廃道路敷14件であった。

処分手続については、処分要綱に処分の対象となる財産、処分方法、価格の算定等が規定されており、処分要綱に基づいた手続が行われているか、不動産評価委員会による売払可能額の算定による売払いが行われているかを確認した結果、適正に処分されていた。(図1)

また、不動産評価委員会へ提示する価格の算定については、2件の算定内容を確認した結果、要領に則り計算されており、算定金額に問題はなかった。

なお、利活用を講じずに未利用地やあまり利用されていない土地を保有し続けることは、維持管理費が経常的にかかり財政負担につながる恐れがある。立地の特性上の課題や不整形・狭小等の土地のため、売払いには適さない場合もあると思われるが、売払いに適した普通財産は速やかに処分手続が行われるよう努めるとともに、引き続き隣地所有者など関係人への売払いの勧奨も行われたい。

**(参考) 図1 廃道路敷等の売払いまでの流れ (一例)**

隣地地権者からの廃道路敷等の買取希望あり



買受人による、市の提示額による払下げ受諾の確約書及び普通財産買受け・譲渡・交換申請書提出



用途廃止財産引継書提出 (道路管理課等→資産経営課)

※自治会長等関係者への廃道路敷等の有償払下げ確認書と買受人による道路廃止等申請書添付



登録免許税算定 (買受人支払) のために「近傍類似土地評価額証明書」取得



要領により不動産評価委員会 (※) へ提示する価格の算定



不動産評価委員会 (※) による売払可能額の決定



売買契約 (売買代金納付) 及び所有権移転の嘱託登記

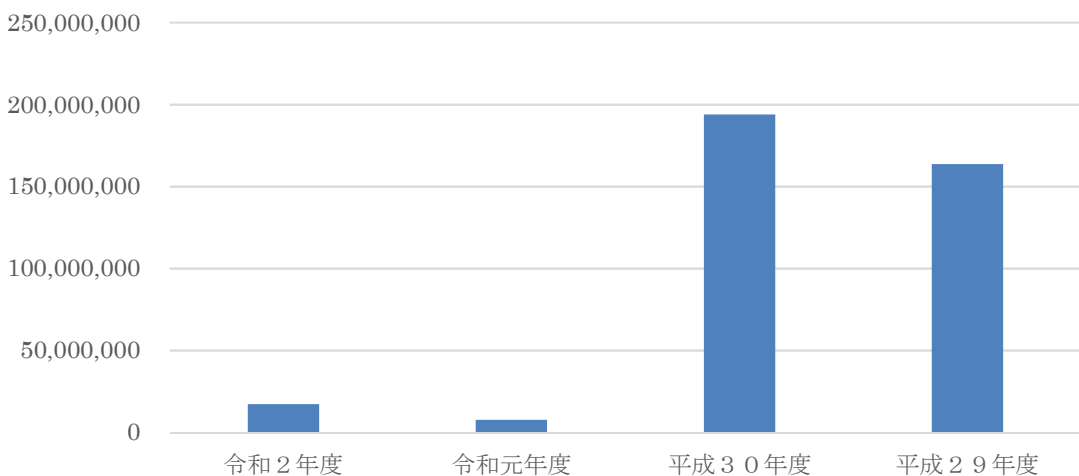


登記識別情報を買受人へ通知

※不動産評価委員会とは、本市における土地又は家屋その他の不動産の取得又は処分等の価格の公正を期するため、重要と認める不動産の取得、処分、交換等の価格の評価を行う機関。

**(参考) 売払額の推移**

(円)



※売払額について、令和元年度は売払額の大部分を占める一般競争入札による売払を行ったが応札がなかったため、また、令和2年度は一般競争入札を調査基準日時点では未実施であるため、他年度と比べ少額となっている。



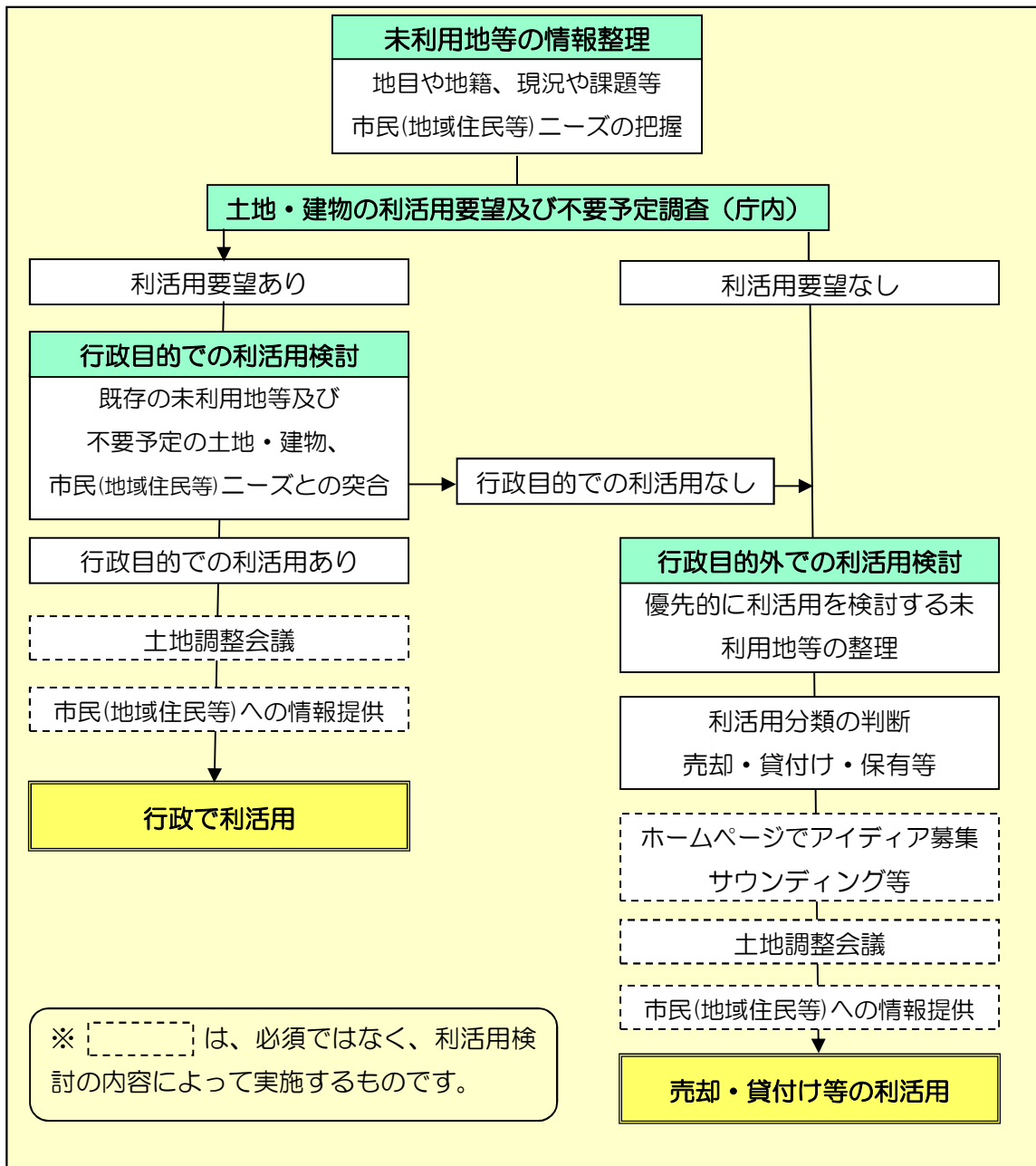
## 7 未利用地等の利活用基本方針等に基づき、財産の利活用は進められているか

### (1) 未利用地等の地籍や現況、課題等がリスト化され適正に情報が整理されているか

未利用地等の利活用は、方針に基づき運用されている。財産の利活用が進められるためには、未利用地等の情報が整理され、利活用の検討を進めるための準備ができていないことが不可欠である。対象財産について、庁内の利活用要望を受けて行政目的で利活用可能と判断された場合、土地調整会議などを経て市民に情報提供され、行政で利活用が行われるとされている（図2）。

利活用所管課である資産経営課が庁内各課へ向けての「土地・建物にかかる利活用要望及び不要予定調査」を実施しており、その結果一覧を確認したところ、情報が整理され、利活用の検討を進めるための準備ができていないことを確認した。

図2 未利用地等の利活用検討の流れ【方針から抜粋】



**(2) 庁内向け「利活用要望及び不要予定調査」が、定期的に全庁に行われ、情報整理が行われているか**

利活用を進める上で、庁内調査は定期的に行われるべきであり、方針に基づいて情報が更新されることが必要である。

利活用要望及び不要予定調査は、庁内に向けて年2回実施され、情報整理が行われていた。利活用要望課へは不要予定調査などをもとに、利用する予定のない土地建物の情報を提供するなどのマッチング作業をしている。

調査状況を確認した結果、調査対象となる土地建物の情報を開示せずに利活用の要望調査を行っていることが原因で、利活用を要望する課とのマッチングに繋がらない場合があることを確認した。

調査の効果を向上するため、調査時に土地建物の情報を公開する等、調査方法の見直しが必要と考えられる。

**図3 利活用検討の結果（利活用要望及び不要予定調査の実績）**

調査年月	利活用要望	不要予定	情報提供 (マッチング)	活用決定
令和2年9月	12課19件	12課16件	3件	-
令和2年3月	12課18件	11課16件	2件	1件(☆1) 行政で利活用
令和元年9月	12課20件	10課15件	1件	1件(☆2) 行政で利活用
平成31年3月	13課18件	8課13件	4件	-
平成30年9月	14課14件	7課13件	2件	-

※「利活用要望」は、利活用要望調査で土地や建物などを要望した課や案件の数を表す。

※「不要予定」は、不要予定調査で庁内各課が不要とする土地や建物などを利活用所管課へ報告した件数を表す。

※「情報提供」は、利活用要望調査で要望を出した課に対して、利活用所管課が要望に沿う情報を提供した件数を表す。

※「活用決定」は、利活用要望及び不要予定調査の結果、活用が決定した件数を表す。

## ■「利活用検討の結果」から「活用決定」されたもの



### 学校給食共同調理場

#### 予定地（☆1）

放置自転車等保管場所  
が学校給食共同調理場  
の敷地として活用され  
る予定。

### 放置自転車等保管場

#### 予定地（☆2）

現状は空地となっ  
ているが、放置自転車  
等保管場所として活  
用される予定。



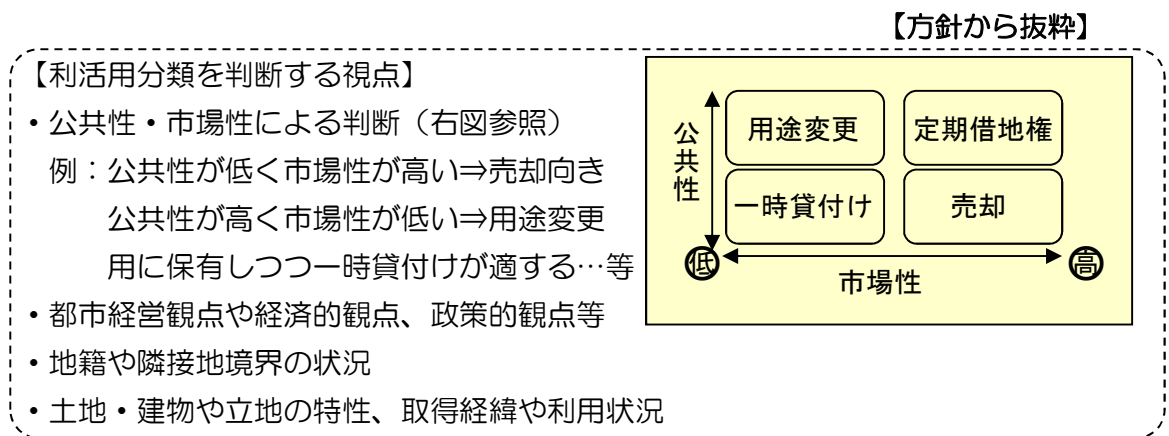
### （3）貸付けの種類はどのようなものがあるか。一時貸付や定期借地権など様々な手法で貸付けは進められているか

貸付けの種類は、貸付要綱第2条によると、一時貸付、普通貸付、狭小地等の貸付けまたは競争入札等による貸付けが行えるものとしている。また、方針によると、利活用の方法を公共性や市場性により一時貸付や定期借地権での活用を行うことを検討するとしている（図4）。

一時貸付については、民間駐車場や資材置場等として貸付けを行い、また、定期借地権については、見附台周辺地区整備・管理運営事業で公的不動産の有効活用として民間事業者により市有地を定期借地権方式（事業用定期借地権）によって貸付けを行っている事例があり、普通財産の経済的な運用が図られていることを確認した。

今後も、従来実施されている一時貸付や普通貸付のほか、その他有効な手法を用い、利活用が促進されるよう検討されたい。

図4 売却や貸付け等（行政目的外）の利活用の検討



**(4) 未利用地等の利活用基本方針に基づいて運用している財産の利活用の実施状況や課題を把握しているか**

利活用の実施状況は、図3の「活用決定」のとおりである。利活用要望及び不要予定調査により利活用要望課へ必要な資産情報を提供した案件のうち、情報提供となっているものもあるが、利活用へとつながった事例が2件あった。結果として、利活用所管課が実施状況を把握していたことを確認した。

利活用の実績についての課題認識の状況であるが、未利用地等の利活用については、従来どおり行政だけで利活用策を検討するだけでなく、民間のノウハウやアイデアを活用して検討する必要があるとの認識を資産経営課で持っていることをヒアリング調査等で確認した。

利活用を進める上では、立地特性上の課題や土地そのものに不整形・狭小等の課題を抱えているもの、利活用を望む課との情報共有に課題があり、うまく利活用が進んでいないものもある。資産情報を公開し、庁内での情報共有がより進むように検討する必要があると考える。

## 第4 むすび

令和2年度の行政（重点）監査は、「普通財産の管理状況について」をテーマとして、普通財産（対象の土地及び建物）の適正な管理の実施と利活用等が進められているかについて財産管理を統括する主管課が取扱う業務に関する書類を調査し、ヒアリング及び現地確認を実施した。

人口減少・少子高齢化の進展により、行政運営を行うに当たって、税金の増加が見込めず、さらに社会保障費の増大が避けられない状況の中、歳入確保は喫緊の課題である。本市では、「平塚市行財政改革計画」や「歳入確保の手引き」などにより未利用地などの売却・貸付け等の利活用が図られ、さらなる活用策が検討されている。

これを踏まえて実施した監査の結果は、前節のとおりである。財産管理については、財産台帳の管理、保険の加入状況、維持管理、貸付及び処分について確認した結果、不備があった貸付契約に関するものを除き、概ね適正に執行されていた。また、財産の利活用のうち、貸付けについては、本市では新たな取組みとして定期借地権を設定し、民間活力を利用した資産の有効活用が見られた。財産の処分については、隣地所有者等への廃道路敷等の売払いが進められており、処分が着実に行われていた。総じて、方針に基づき、未利用地等の利活用の推進が行われているところであり、「効率的・効果的な行政運営によるまちづくり」に資する財産の利活用は、着実に進められていると考えられる。

以下、監査委員としての意見を述べる。

第1に、財産台帳の管理においては、図面の具備、価額、境界標の設置など規則に基づき適正に整理されていた。今後も現地と台帳情報との整合について不一致が生じないように、台帳管理を徹底されたい。また、貸付けの契約における連帯保証人の設定について、一部不備が見られたが、契約書類に保証人の保証限度額を記載して適正に取り扱われたい。

第2に、財産の利活用においては、「行政での利用」や「売却・貸付け等の利活用」の実績があることを確認したが、今後利活用をさらに推進していくためには、現在の方針の課題について民間のノウハウなどを活用し、整理・見直しを行い、着実に財産の利活用を進められたい。また、方針と同様、本市において策定した「歳入確保の手引き」においては、他市の取組み事例として、横浜市における戸塚区吉田町土地活用や、秦野市におけるコンビニエンスストア誘致などを参考として紹介しており、今後も先進事例の更なる研究を進め、有効性の確保に努められたい。

なお、今回監査した普通財産の提出書類には含まれていないが、今後の想定として所管課で管理する行政財産が普通財産に移行される場合がある。移行された普通財産のうち、立地条件など、市場性において価値が高い市有地においては、自ら保有しつつ様々な用途に活用して歳入につなげることが、結果的に有効となる場合もあり、今後新たに生じる案件については、多角的な検討のうえでの利活用を望むものである。さらには、担当課が所管する行政財産については、経年により保有当初の役割を終えていることもあり得るため、利活用の所管課である資産経営課がより積極的に関わり、財産の有効活用につなげることを期待したい。

最後に、今後も本市における貴重な経営資源である財産の適正な管理と利活用を進め、積極的な歳入確保やコスト削減につなげることで市民に利益を還元して、「さらに、選ばれるまち・住み続けるまち」となることを望むものである。



資料





# 未利用地等の利活用基本方針

平塚市

# 目 次

	ページ
はじめに（目的）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第1章 未利用地等の利活用の考え方・・・・・・・・	2
第2章 未利用地等の利活用の検討体制等・・・・・・・・	3
第3章 未利用地等の利活用検討の流れ・・・・・・・・	5
資料1 未利用地資産活用検討フロー・・・・・・・・	7

## はじめに（目的）

地方自治体においては、人口減少・高齢化の進行、行政需要の多様化等の社会経済情勢の変化に伴い、全国的に極めて厳しい財政状況にあります。こうした状況に対応していくために、財政健全化を図る取組が求められており、その一つとして市有財産の有効活用があります。

本市では、保有する土地・建物は市民の大切な財産として扱っており、これまでも公共施設の最適な管理運営や、未利用の土地の売却等、適正な活用を図り、歳出削減及び歳入確保に努めてきました。

平塚市行財政改革計画（2016－2019）においては、未利用地等資産活用事業が実施計画事業の一つに位置付けられており、未利用の土地・建物（以下「未利用地等」という。）の売却やその他活用の方法について中・長期的及び経営的等の視点での検討を行い、有効かつ効率的に活用することを目標としています。

この目標に基づき、未利用地等の利活用の推進を図るための基本的な考え方・検討手順等を整理するとともに、公共施設マネジメントの取組の進捗に伴い、新たに発生が予測される公共施設跡地等についても速やかな利活用検討を図るために「未利用地等の利活用基本方針」を策定します。

本方針によって未利用地等の利活用の考え方を全庁的に共有し、長期の財産保有から利活用へと意識の転換を図り、持続可能な行財政運営の展開につなげていきます。

# 第1章 未利用地等の利活用の考え方

## 1 未利用地等の利活用の必要性

未利用地等とは、公共施設の用途廃止後に利用されていない土地・建物や、事業に伴う残地や代替地等を指します。未利用地等には、立地の特性上の課題や、不整形・狭小等の土地そのものに課題を抱えているものがあり、利活用せずに保有し続けることで維持管理費等を負担している場合があります。

利活用策を講じずに未利用地等の増加・保有が続くと、維持管理費が負担増大するとともに収入や税収を得られないことから、行財政運営に悪影響を与えかねないため、積極的な利活用が必要です。

## 2 未利用地等の利活用により期待できる効果

- (1) 売却や貸付け等による歳入の確保
- (2) 管理に要する維持管理費や除草等に係る人件費等の削減
- (3) 長期間利活用しないことによる地域イメージの低下や犯罪のリスクの低減
- (4) 利活用により得られた収入を市政運営に活用することによる市民サービスの向上
- (5) 利活用内容によっては、市民サービスの向上に直結する可能性

## 3 基本方針の対象となる未利用地等

- (1) 普通財産のうち、現在、貸付け等で利用されていない土地
- (2) 公共施設の用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物
- (3) 事業予定はあるが、事業が実施されていない土地
- (4) 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物
- (5) 事業に伴う残地及び代替地

## 4 未利用地等の利活用の基本原則

### (1) 新規土地取得の抑制

新たな土地・建物の取得は最低限にとどめ、既存の未利用地等や用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物の利活用を推進します。

### (2) 行政目的での利活用を優先的に検討

本来の行政目的での利用を終えている、又は終える予定の未利用地等については、民間事業者等への売却や貸付け等に優先して、新たな行政目的での利活用の可能性を検討します。

### (3) 行政目的で利活用見込みのない場合、売却や貸付け等の検討

上記(2)の結果、行政目的での利活用が見込まれないものについては、売却や貸付け等を検討します。

## 第2章 未利用地等の利活用の検討体制等

### 1 検討体制と役割

未利用地等の利活用検討は、資産経営課を中心に、土地・建物の所管課及び利活用を要望する課と調整・連携をしながら取り組むこととします。主な役割は次のとおりです。

#### (1) 資産経営課

未利用地等の管理や情報の整理、全庁的な土地・建物の利活用要望及び不要予定を把握します。未利用地等の現況や課題、施設再編の視点や政策の状況、各課の要望等、様々な要素を踏まえて総合的に未利用地等の利活用を検討します。

#### (2) 土地・建物の所管課及び利活用を要望する課

所管する土地・建物の管理を行うとともに、保有の必要性の検討を行います。また、行政財産のうち余裕部分の土地・建物について利活用が可能であるかを検討します。

新たに土地・建物を要望する場合は、要望の概要を資産経営課へ報告した後、既存の未利用地等や今後廃止予定の土地・建物の利活用について優先的に検討します。

#### (3) 平塚市土地調整会議（以下、「土地調整会議」という。）

行政目的の遂行に効果的に資する土地の取得、未利用地の処分及び公有地の効率的な利用を目的として審議を行います。利活用の検討結果によっては、土地調整会議に諮ることが必要です。

### 2 利活用検討のための情報整理等

#### (1) 未利用地等の情報の整理

未利用地等の地籍や現況、課題等をリスト化することで適正に情報を把握し、整理した情報をもとに利活用の検討を行います。

#### (2) 庁内の利活用要望及び不要予定調査

定期的に、土地・建物の利活用要望及び不要予定調査を全庁的に実施します。

利活用要望調査には、既存の未利用地や用途廃止を予定し、又は決定している土地・建物の行政目的での利活用が可能か検討する目的があります。

不要予定調査には、用途廃止予定等を把握し、早期に利活用の検討に努める目的と、各課において土地・建物の保有の必要性を再検討する目的があります。

#### (3) 速やかな用途廃止・用途変更手続

用途廃止・用途転換手続の遅れは、利活用検討に支障が及ぶだけでなく、歳入確保・歳出抑制のための意思決定の遅れにもつながります。行政財産として利用がなくなった土地・建物、保有の必要性のない土地については、速やかに用途廃止・用途転換手続を行います。

#### (4) 市民ニーズの把握

既に未利用となっている土地や、公共施設の用途廃止を予定し、又は決定している土

地・建物について、周辺の地域住民や公共施設の利用者から、今後の利活用について要望等の把握に努めることも必要です。要望等は利活用検討の材料となります。

### 3 未利用地等の利活用の手法

主な利活用手法を次のように分類します。

未利用地等の持つ特徴や課題や、その土地・建物の取得経緯や利用状況、都市経営観点や経済的観点、政策的観点等を踏まえ、最適な利活用手法を総合的に判断します。

利活用策		手法	概要
処分	売却	一般的な売却	原則として、一般競争入札による
		条件付売却	用途を限定した売却（条件付一般競争入札）
保有	行政利用	用途変更	本来の行政目的での利用を終えた後、他の行政目的での利用
	許可	使用許可	行政財産の一部を本来とは異なる目的で使用することを許可（例：自動販売機の設置等）
	貸付け	貸付け	普通財産及び行政財産の一部を、保有しつつも有効活用を図るために貸し付ける（例：自治会のイベントで利用等）

### 第3章 未利用地等の利活用検討の流れ

#### STEP 1 行政目的での利活用の検討

利活用要望調査及び不要予定調査の結果、既存の未利用地、事前に把握している市民ニーズ等をそれぞれ突合し、行政目的での利活用の可能性を検討します。

- 定期的に、土地・建物の利活用要望及び不要予定調査を全庁的に実施します。
- 資料**未利用地等資産活用検討フローに沿い、段階ごとに検討を行います。
- 利活用検討の結果によっては、土地調整会議に諮った上で決定します。
- 利活用が決定したものは、必要に応じて市民（地域住民等）へ情報提供を行います。

#### STEP 2 売却や貸付け等（行政目的外）の利活用の検討

STEP 1 で行政目的での利活用が見込まれないと判断した未利用地等について、売却や貸付け等の利活用の可能性を検討します。

○効率的に利活用検討を進めるため、優先的に検討すべき未利用地等を次のとおり整理します。

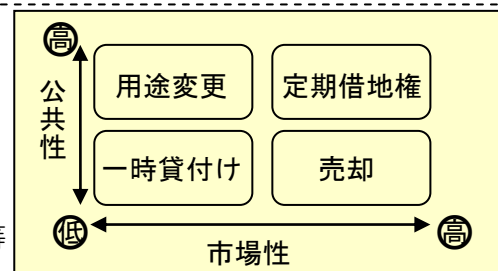
【優先的に検討すべき未利用地等（※次のいずれかに該当するもの）】

- ・概ね1,000㎡以上の土地
  - ・長期間利活用の目途が立っていない土地・建物（概ね10年程度）
  - ・市民（地域住民等）から利活用又は取得要望等が出ている土地・建物
  - ・地籍、隣接地境界、所有権において課題、支障がない土地・建物
  - ・隣接地権者及び周辺住民や、他の公共機関との課題・支障がない土地・建物
- その他、施設再編の観点や、政策の状況等を考慮して優先的に検討すべき未利用地等を整理します。

○概ね次の視点を踏まえ、売却、貸付け、保有等の利活用分類を総合的に判断します。

【利活用分類を判断する視点】

- ・公共性・市場性による判断（右図参照）  
例：公共性が低く市場性が高い⇒売却向き  
公共性が高く市場性が低い⇒用途変更に保有しつつ一時貸付けが適する…等
- ・都市経営観点や経済的観点、政策的観点等
- ・地籍や隣接地境界の状況
- ・土地・建物や立地の特性、取得経緯や利用状況

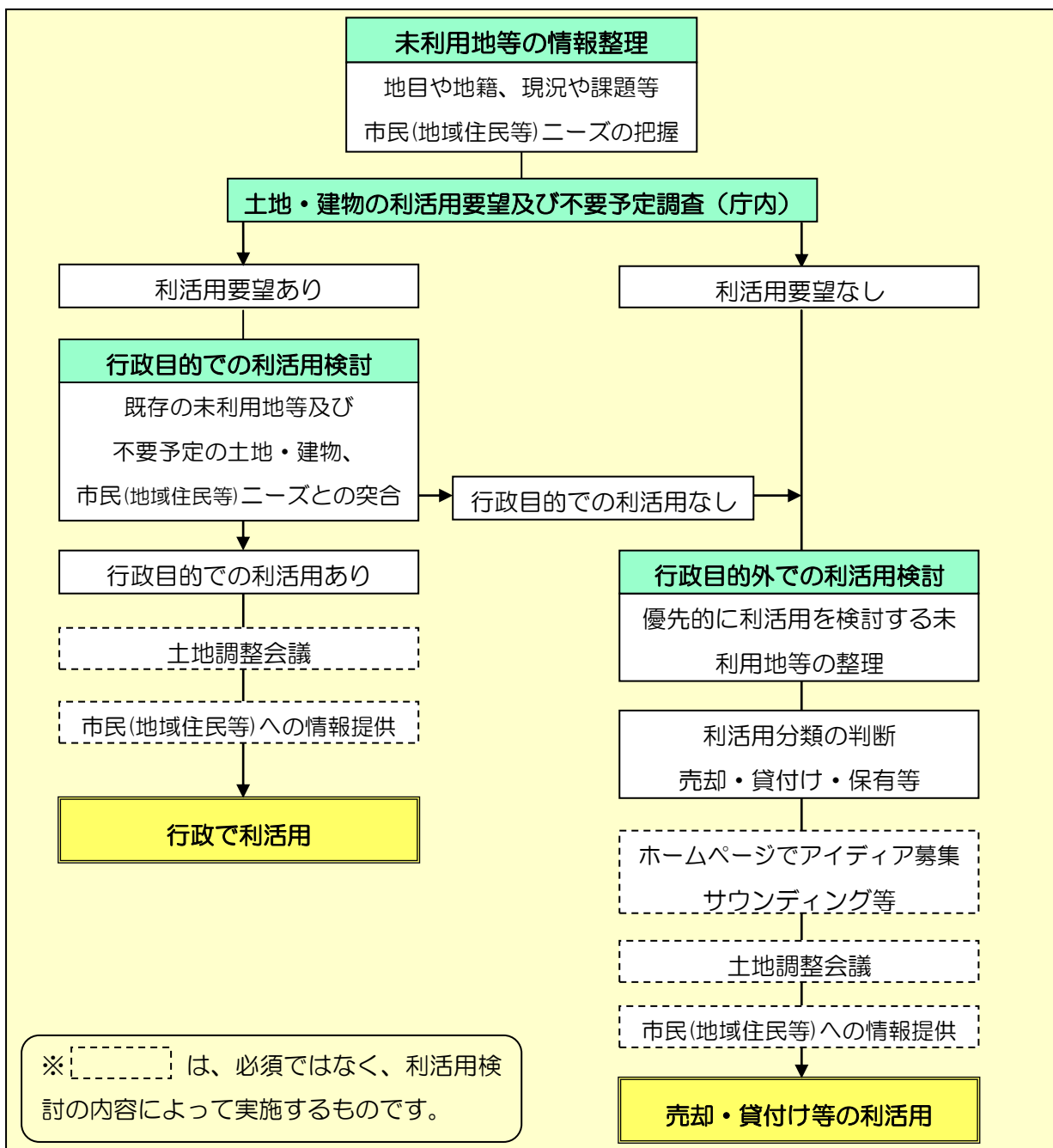


### STEP 3 未利用地等の利活用実現に向けた動き

STEP 2における検討結果を踏まえ、積極的に利活用を図ります。

- 利活用検討の結果によっては、土地調整会議に諮った上で決定します。
- より積極的に利活用を図るため、ホームページで未利用地等の公表を行い、広く活用アイデアの募集に努めます。(貸付けが可能な土地等、整理した上で公表します。)
- 官民連携の可能性の検討や、民間のアイデアが必要と考えられる場合には、ヒアリングやサウンディング型市場調査を実施する等、民間へのアプローチに努めます。
- 利活用が決定したものは、必要に応じて市民(地域住民等)へ情報提供を行います。

#### 未利用地等の利活用検討の流れ





土地利用のニーズ調査（未利用地等の資産活用に係る要望調査）の実施  
毎年度全課に対して土地建物の利活用要望を照会

第1段階：土地利用のニーズ調査で提出された要望の重要度を評価

- <評価項目及び評価内容>
- 項目1：利活用時期（利活用の時期が5年以内で具体的に定まっている。）
  - 項目2：面積（必要な土地面積が1,000㎡以上である。）
  - 項目3：面積（必要な土地面積が3,000㎡以上である。）
  - 項目4：要望の確実性（要望「有」の回答であり、「検討中」ではない。）
  - 項目5：地域（地域が特定されている。）
  - 項目6：利用期間（一時的な利用のための要望でない。）
  - 項目7：市民利用（市民が利用する用途である。）

第2段階：対象未利用地と要望とを「土地利用」の観点で適否判断

- <適否判断項目及び判断指標>
- 項目上位から適否判断、「否」となった項目以降は判断しない。
- 項目1：立地（【地域が特定されている要望】立地の適合性）
  - 項目2：用途地域（用途地域の適合性）
  - 項目3：面積 i（建蔽率、容積率を踏まえた面積の適合性）
  - 項目4：面積 ii（【必要面積を上回る場合】土地分割の適否）
  - 項目5：法規制等（高さ制限、地区計画等による規制に係る適合性）

第2段階：「適」第3段階へ

第2段階：「否」第4段階へ

第3段階：要望の妥当性等の判断（資産経営課による客観的判断）

- 第3段階は、第2段階で適合した要望についてのみ判断する。
- <評価項目及び判断指標>
- 項目1：利活用時期（5年以内に土地利用を要することの妥当性）
  - 項目2：要望根拠 i（【新規利用の場合】新設の必要性）
  - 項目3：要望根拠 ii（【一時利用（建替等の代替地）の場合】建替等の必要性）
  - 項目4：要望根拠 iii（【一時利用（仮施設整備）の場合】仮施設整備等の必要性）
  - 項目5：単独施設（単独施設として整備することの必要性）
  - 項目6：機能移管（既存施設への機能移管の可能性）
- 上記項目から所管課要望の妥当性等の総合判断を行う。
- 第3段階：「否」第4段階へ

第4段階：対象未利用地の活用及び所有の必要性の検討（利活用・貸付け・売却）

- 第4段階は、対象未利用地の利活用について検討する。
- <検討項目>
- 項目1：都市経営観点による土地の希少性の高さ  
都市マスタープランの位置付け、公共施設の整備状況、駅・幹線道路・他の公共施設へのアクセス、近隣環境
  - 項目2：経済的観点による検討  
土地の経済価値の高低、市場状況（不動産市況）の良し悪し
  - 項目3：政策的観点による検討  
人口の状況、市の財政に与える影響、将来の公共施設整備の見込み、地域・地元の要望等

《総合評価》

利活用案の有無

- ①有 → 利活用案
- ②無 → 所有の必要性

所有の必要性

- ①有 → 貸付け案
- ②無 → 売却案

# 未利用地等の利活用基本方針

2019年 5月 発行

編集・発行 平塚市企画政策部資産経営課

