

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第199条第2項の規定に基づく行政事務の執行についての監査（行政監査）

2 行政監査のテーマ

普通財産（土地：宅地）の管理状況について

3 監査の目的

公有財産の管理及び運営については、地方財政法第8条に「地方公共団体の財産は、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有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。また、厳しい財政状況のなかで、これらの財産を適切に維持管理するとともに、有効に活用することがとりわけ重要となっている。

そこで、普通財産（土地：地目が「宅地」であるもの）に関する事務の執行について、その管理が適正かつ効率的に行われているか、効果的な運用が図られているかなどの観点から監査を実施することにより、今後の財産管理の適正かつ効率的な管理と運用に資することを目的とする。

4 監査の対象

財政経営部 管財課

政策推進部 政策推進課

総務部 人事課、人権・同和政策課

楠総合支所 振興課

福祉部 福祉総務課、児童福祉課、介護・高齢福祉課、障害福祉課

商工農水部 商業観光課、けいりん事業課、農水振興課

環境部 生活環境課

都市整備部 市街地整備・公園課、市営住宅課

教育委員会 教育総務課

5 事前調査期間

書類審査 平成21年10月27日～平成21年12月16日

現地調査 平成21年12月17日～平成21年12月18日

6 監査日

監査実施：平成22年1月28日

7 監査の実施方法

全数調査

平成21年3月31日現在管理している普通財産について、所管課から調査票の提出を求め、監査対象全体の概要調査を実施した。

調査の実施にあたっては、調査項目を「貸付けているもの」と「未利用のもの」に区分して調査を実施した。

抽出調査（書類審査・現地調査）

所管課から提出を求めた全体の概要調査に基づき、貸付、利用中、未利用の項目から用途別、地域別等を考慮し、土地のなかで地目が「宅地」であるもの212件のうち、138件を抽出して関係帳票等の提出を求め、関係書類の審査及び現地調査（28件）を実施するとともに、必要に応じて口頭による質問調査を行った。

以下、文中及び表中の面積は現況面積とし、小数点以下を切り捨てた。
従って、内訳面積と合計面積が一致しない場合がある。
また、件数は財産台帳のなかの「名称」により算出した。

監査対象の普通財産

区 分	土 地（宅 地）	
	件 数	面 積
監査対象	212件	193,492㎡
抽出監査対象	138件	146,037㎡
抽出率（％）	65％	75％

8 監査の着眼点

（1）普通財産の管理状況について

土地台帳が整備され、記載事項に不備はないか。

公図等必要な書類は保存されているか。

草刈や危険防止策など日常の維持管理がなされているか。

無断使用など不法占用されていないか。

（2）貸付財産の状況について

貸付の理由、期間、貸付料等の貸付手続きは適切か。

貸付内容と現地は一致しているか。

貸付契約書に不備はないか。

（3）未利用の財産について

未利用財産の活用や処分等の計画は適切か。

第2 監査対象の概要

（1）普通財産の状況

平成21年3月31日現在、四日市市が所有する普通財産の土地の面積は1,786,806㎡であり、そのなかで地目が「宅地」の面積は193,492㎡となっている。

所管課別でみると、普通財産の主管課である管財課が90,085㎡と最も多く、全体の46%を占めており、そのなかの主なものは、公会所用地52,119㎡であり、全体の約58%を占めている。

〔表1〕

所管課	面積	利用状況別内訳	
		貸付	未利用
管財課	90,085㎡	76,832㎡	13,253㎡
政策推進課	41,094	41,094	0
人事課	407	407	0
人権・同和政策課	3,227	3,227	0
楠総合支所 振興課	28	28	0
福祉総務課	1,571	1,571	0
児童福祉課	21,137	21,137	0
介護・高齢福祉課	6,937	6,937	0
障害福祉課	1,479	1,113	365
商業観光課	80	80	0
けいりん事業課	6,505	6,505	0
農水振興課	485	485	0
生活環境課	2,676	2,584	92
市街地整備・公園課	4,899	3,686	1,213
市営住宅課	5,061	0	5,061
教育総務課	7,814	7,814	0
合計	193,492	173,507	19,984

(2) 貸付財産の状況

貸付財産の件数及び面積は、195件 173,507㎡で、その内訳としては、「有償貸付」が34件 57,653㎡、「無償貸付」が161件 115,854㎡となっている。

一部貸付についても1件として算定した。

〔表2〕

貸付先	有償貸付		無償貸付		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積
他の地方自治体	16	8,768㎡	1	7,814㎡	17	16,582㎡
公共的団体	5	1,181	159	108,021	164	109,203
民間企業・個人	13	47,702	1	18	14	47,721
合計	34	57,653	161	115,854	195	173,507

貸付目的別内訳は表3のとおりである。

〔表3〕

貸付目的	有償貸付		無償貸付		合 計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積
公会所、自治会倉庫敷地等	1	119㎡	131	60,795㎡	132	60,914㎡
官公署、学校敷地	16	8,768	1	7,814	17	16,582
住宅用地	5	1,214	1	18	6	1,232
福祉関係施設敷地 (保育園等)	0	0	12	30,759	12	30,759
商工業用地	5	43,228	0	0	5	43,228
駐車場	5	3,967	1	306	6	4,273
その他	2	354	15	16,160	17	16,514
合 計	34	57,653	161	115,854	195	173,507

(3) 未利用財産の状況

未利用財産の面積は、19,984㎡となっている。

所管課別でみると、管財課が13,253㎡と最も多く、全体の66%を占めており、次に、市営住宅課が5,061㎡となっている。

第3 監査の結果

公有財産の管理については、監査の目的のなかでも述べたとおり「地方公共団体の財産は、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有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。」とされている。

公有財産は市民の貴重な財産であるとの認識のうえ、下記に記述した改善すべき点及び検討を要するものについて適切な処置を講じるよう努められたい。

< 共通事項 >

〔指摘事項〕

(1) 貸付契約について

普通財産の貸付に係る事務については、貸付契約の締結がなされていないものや、貸付期間が経過しているにもかかわらず契約の更新がなされていないものなど、全庁的に財産管理に対するチェック機能が十分に働いていない状況が見受けられた。また、四日市市公有財産規則では、特定の場合を除き、普通財産の貸付にあたっては、借受人に相当の担保を提供させるか、又は確実な保証人を立てさせることとしているが、担保の提供や保証人を立てていない契約が見受けられた。契約更新時においては、関係法令を含め、再度契約内容の検証を行うなど、細心の注意を払うこと。

【是正改善事項】

(2) 無償貸付について

公会所用地として多くの土地を管理しているが、なかには自治会が法人格を取得した後に無償で譲渡することを条件に、市に一旦寄附された土地を地元自治会に無償で貸し付けているものも多い。法人格を取得後も従前の貸付契約により無償貸付を継続しているケースもあり、自治会に働きかけ、早急に譲渡手続きを実施すること。 【是正改善事項】

〔所見〕

(1) 貸付料の算定について

貸付料の算定については、四日市市公有財産規則に定められているが、評価額に100分の4を乗じて算定した額で貸し付けているものと、近隣の実勢価格を参考として定めた額で貸し付けているものが見受けられるなど、所管部局によって異なった運用がなされていた。公平性の観点から、統一した運用基準の作成を検討すること。 【検討事項】

(2) 無償貸付について

未利用地や赤道などを自治会活動の駐車場等に利用するため、無償で貸し付けているものがあるが、安易な無償貸付は他の自治会との公平性を欠くことになるので、慎重に検討すること。 【検討事項】

(3) 境界確定について

一部の土地で、境界が明確になっていないもの（境界標柱がないもの、又は一部はあるが、地籍測量図や過去の立会記録などが確認できなかったもの、公図と現地が不整合なもの）が見受けられた。境界の確定には、多大な労力と経費、時間を必要とするが、将来における近隣住民との境界トラブルを未然に防止するため、今後、優先度を考慮のうえ、計画的な境界確定作業の実施に努めること。 【努力要望事項】

(4) 日常の維持管理について

ア 一部の土地で、不用品や廃材などが置かれているところが見受けられた。廃材等を置いたまま長期間放置すると、撤去等の交渉がしにくくなり原状回復が困難となるので、発見したときは早急に対処すること。また、撤去の依頼などは口頭によるだけでなく、文書により行うことなど、その対処法についても検討すること。 【検討事項】

イ 現場の見廻りは不法占用や不法投棄などを早期に発見できるだけでなく、牽制効果も期待できるので、計画的、効率的に見廻り、現場の状況把握と維持管理に努めること。

【努力要望事項】

(5) 普通財産の活用計画について

普通財産のなかには、特に利活用の計画がない、あるいは計画実行までに相当の期間がかかることから、未利用の状態になっているものや公共的団体へ無償貸付して長期間経過しているものが見受けられる。過去の経緯や取得目的等にこだわることなく、関係各課と調整の上、売却も視野に入れながら、他の有効活用等について検討すること。【検討事項】

< 個別事項 >

【財政経営部管財課】

〔指摘事項〕

- (1) 貸付財産が貸付目的以外の用途に転用されていた。速やかに原状回復や契約内容の変更など、適切な措置を講じること。

また、契約について、昭和40年代に契約し、1年ごとに自動更新して今日に至っていた。貸付当時とは事情も違ってきていると思われるので、貸付内容等の再確認を行うとともに期限を定めた契約に改めること。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
大井の川宅地	大井の川町1丁目 3849	地域の遊園地として無償貸付しているが、駐車場に転用されている

- (2) 一部貸付の場所が現場で明確に表示されていなかった。速やかに、杭等で貸付部分を明示すること。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
水沢町東沖宅地	水沢町2103-4	民間保育園の職員駐車場として有償で貸付しているが、駐車位置が契約場所と異なる

- (3) 貸付にかかる契約がないままに、無償貸付をしていたので、四日市市公有財産規則に基づき、適正な契約事務を行うこと。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
か-テンタウ東日野 集会所敷地	東日野町4920	平成15年10月から集会所敷地として無償貸付しているが、平成21年11月30日まで契約書が交わされていなかった

- (4) 無断使用など不法占有が疑われた。不法占有を長期間放置しておく権利関係などの問題が発生し、原状回復が困難となる場合も想定される。不法占有が明らかな場合は、速やかに原状回復の措置を講じるとともに、定期的に現地確認を行うなど管理を徹底すること。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
浜町宅地(2)	浜町4-18	物干し台が置かれ、犬が繋がれている
北五味塚不納宅地	楠町北五味塚 1972-21	不法駐車と疑われる車が駐車されていた

〔所見〕

- (1) 草刈や危険防止策など日常の維持管理がなされていなかった。現地の状況把握が充分になされていないので、今後、定期的に現地確認を行うなど、適切な財産管理に努めること。 【努力要望事項】

施設名	所在地	現況
高花平五丁目宅地	高花平五丁目 1-66	進入防止柵など安全対策がなされていない
松本四丁目宅地	松本四丁目 471-155	入り口チェーンが切断されていた

- (2) 登記はため池になっているが、現況は近隣住民等が駐車場として無許可で使用していた。また放置車両と思われるものがあったり、ごみが捨てられているところもあり、日常の維持管理がなされていなかった。必要な整備を行い、適正に管理するとともに、環境部所管の隣地との一体的な活用等についても検討すること。【検討事項】

施設名	所在地	現況
富田一色 甚五兵衛池	富洲原町 309 - 3	近隣住民、富洲原幼稚園・小学校が駐車場として無契約で利用している

【福祉部福祉総務課】

〔指摘事項〕

- (1) 建物の貸付契約はあるが、土地についての契約が締結されていないので、実態を調査して、適正な事務処理を行うこと。【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
旧港保育園	浜町 3 番 6 号	建物をシルバー人材センター、きりん作業所へ貸付契約している

【福祉部児童福祉課】

〔所見〕

- (1) 境界が明確になっていなかった（境界標柱がなく、地籍測量図や過去の立会記録なども確認できず、公図と現地が不整合）。境界の確定には、多大な労力と経費、時間を必要とするが、今後、計画的な境界確定作業の実施に努めること。【努力要望事項】

施設名	所在地	現況
エスペランス四日市敷地	大字泊村 9 5 4	児童養護施設敷地として無償貸付している

【福祉部障害福祉課】

〔指摘事項〕

- (1) 小規模授産施設用地として以前貸付けていた事業者所有の建物が放置されているため、有効活用等の検討ができない状況にあった。当該建物は老朽化が進み、危険な状態にあるので、法的措置も視野に入れて、早急に対策を講じるよう関係者へ強く働きかけること。【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
尾平町小規模授産施設	尾平町谷口 1051-1	老朽化した建物が放置されている

【商工農水部商業観光課】

〔指摘事項〕

- (1) 財産関係書類が全て紛失していた。速やかに、四日市市公有財産事務取扱規程に基づき、公有財産台帳や関係図面を整備し、適正な管理に努めること。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
中町山車倉庫	中町 221	四日市商店連合会へ山車倉庫敷地として無償で貸付しているが、契約書等関係書類は確認できなかった

【商工農水部農水振興課】

〔指摘事項〕

- (1) 貸付期間が経過しているにもかかわらず、契約の更新がなされていなかった。貸付条件や内容等を確認し、速やかに契約事務を行うこと。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
旧川島地区市民センター	川島町・街道 5586 他 1 筆	川島土地改良区事務所として無償貸付している

【環境部生活環境課】

〔所見〕

- (1) 境界が明確になっていなかった(境界標柱がなく、公図と現地が不整合)。境界の確定には、多大な労力と経費、時間を必要とするが、今後、計画的な境界確定作業の実施に努めること。 【努力要望事項】

施設名	所在地	現況
旧富洲原洗眼所	富洲原町 309 番 2	未利用

【都市整備部市街地整備・公園課】

〔指摘事項〕

- (1) 貸付契約の締結がなされていなかったもので、実態を調査して、適正な事務処理を行うこと。 【是正改善事項】

施設名	所在地	現況
東新町宅地	東新町 1004-7	橋北通りの植生花苗育成地として無償貸付しているが、目的に対して貸付面積が広く、貸付契約も締結していない

〔所見〕

- (1) 草刈や危険防止策など日常の維持管理がなされていなかった。現地の状況把握が充分になされていないので、今後、定期的に現地確認を行うなど、適切な財産管理に努めること。 【努力要望事項】

施設名	所在地	現況
国道23号線沿道整備地区内宅地	南納屋町119	危険防止柵の杭が折れていた

(2) 未利用地の利用計画について

JR四日市駅周辺活性化事業用地、JR関西線鉄道高架及び都市計画道路高浜昌栄線の事業代替地として土地を取得しているが、事業が計画中であるため未利用または駐車場として短期に貸付けをしている。本計画の実現には相当の期間を要すると思われるため、計画中之であることを理由に現在の活用状況は妥当であるといえない。取得目的にこだわることなく他の有効活用等についても検討すること。 【検討事項】

施設名	所在地	現況
東新町宅地	東新町1004 9	未利用
旧東新町警察官舎跡地	東新町1004 4	未利用
国道23号線沿道整備地区内宅地	南納屋町119 他9筆	未利用又は駐車場として短期に貸付けをしている

第4 まとめ

今回の行政監査では、都市整備部市街地整備・公園課が所管する8箇所の土地及び、財政経営部管財課が所管する5箇所の土地の管理状況について、所管部局からの聞き取り調査及び現地調査を実施した。

その結果、普通財産(土地)の管理については、草刈や危険防止策など日常の維持管理がなされていないものが一部に見られ、貸付契約等に課題が残った。

今回は、普通財産の土地で地目が「宅地」であるものに絞って監査を実施したが、普通財産は、行政財産と同様に市の貴重な財産であり、これを行政に今後如何に有効に活用するかが重要な課題である。

このため、市が保有する財産の状況を的確に把握し、管理が適切に行われているか、現在利用されていない財産については、将来の活用や処分の計画が検討されているか、また、貸付財産については、その貸付条件等は妥当かなどについて再度検証し、財産の適正な管理と有効活用が図られることを要望する。

また、普通財産の活用、処分等にあたっては、関係各課と連絡調整を図り、効率的な管理運用を推進されるよう要望する。

なお、現地調査は抽出により実施したものであるため、監査対象外となった土地においてもこの監査結果を参考にして、適切な財産管理に努められたい。