

新監査公表第9号

平成22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22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により以下のとおり公表します。

平成24年12月27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22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

報告書頁	監査対象	監査結果の概要	結果に対する措置	
			(平成23年度)	(平成24年度)
35	財務部 財産管理 運用課	<p>第3部 監査の結果及び意見</p> <p>I 不動産の情報管理について</p> <p>4 公会計改革への対応に関する監査の結果</p> <p>(3) 意見</p> <p>① アセットマネジメントの推進の強化</p> <p>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。</p> <p>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>【検討中】</p>	<p>地方公会計の整備と公有財産の適正かつ効率的な管理・活用に向け、平成24年度に専門組織を設置し、全庁を挙げた財産経営の推進に取り組んでいます。</p> <p>なお、財産管理の一括化は、災害等の迅速対応を考慮すると現実的ではないため、平成24年度に保全管理、財産活用について役割分担をする方針を決定しました。</p> <p>未利用不動産などの普通財産の通常の保全、管理は区を中心とし、財産管理運用課は、全体状況把握、</p>

38		<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>②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>評価、財産活用方針、入札による売却など総括的な役割を担います。</p> <p>【措置済み】</p>
39		<p>⑤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>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>	<p>全庁的な職員の意識改革のため、財産経営研修と施設保全研修を継続的に実施して体制強化を図ります。</p> <p>【方針決定】</p>
85		<p>V 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</p> <p>【旧横井小学校跡地】(主管課：北区総務課)</p> <p>未利用期間：8年間</p> <p>【現況】 空き地。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>(※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。)</p> <p>【意見】</p> <p>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</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>【検討中】</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</p>	<p>固定資産台帳は平成24年度に試行版を作成し、平成25年度から正式な台帳として整備します。</p> <p>【方針決定】</p> <p>太陽光発電の用地として民間事業者から申し出があり、地元にも説明の上、調整を進めましたが、想定した発電量が確保できず合意には至りませんでした。今後も地元の理解</p>

94	<p>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。</p> <p>【大瀬柳市道用地残地】 (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。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、小さい土地については 1 m²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。</p>	<p>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>【検討中】</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。 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>【検討中】</p>	<p>を得ながら活用を図ります。</p> <p>また、公園・運動場等としての活用については、自治会、コミュニティ協議会、育成会などと相談して、地域の皆様が活用できる場として整備していきます。</p> <p>【方針決定】</p> <p>財産を管理する区と財産を総括する財産管理運用課で協議して、早期売却などの財産活用、財産運営を進めます。</p> <p>【方針決定】</p>
97	<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</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</p>	<p>引き続き面積や形状及び周辺環境を考慮し、県有地と一体化した活用を図るため、県と協議をはじめます。</p> <p>【方針決定】</p>

100	<p>る。</p> <p>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>【旧市営住宅用地 1】(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。</p> <p>【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</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。</p> <p>【検討中】</p>	<p>貸付け又は売却可能な土地としてホームページに公開しており、今後も売却等に向けて工夫を重ねていきます。</p> <p>【措置済み】</p>
-----	--	---	--

102		<p>われなかった。</p> <p>【旧市営住宅駐車場用地1】（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】 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 m²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>		<p>引き続き面積や形状及び周辺環境を考慮し、売却等当該財産の処分または活用を進めていきます。</p> <p>【方針決定】</p>
108		<p>【うでこき堤外公有地】 （主管課：秋葉区総務課） 【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>		<p>立地条件から有効利用が困難であるため今後も保有せざるを得ないと考えますが、今後の経済状況等を見極めながら、利用方法を図っていきます。</p> <p>【方針決定】</p>

110		<p>【旧校長住宅用地】（主管課：秋葉区総務課）</p> <p>【現況】 空き地</p> <p>【処分予定】</p> <p>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途が立っていない。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>貸付け又は売却可能な土地としてホームページに公開しており、今後も売却等に向けて工夫を重ねていきます。</p> <p>【措置済み】</p>
98		<p>【豊栄駅木崎線残地】（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。</p> <p>【意見】</p> <p>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思われる。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>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。</p> <p>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> <p>【検討中】</p>	<p>貸付け又は売却可能な土地としてホームページに公開しており、今後も売却等に向けて工夫を重ねていきます。</p> <p>【措置済み】</p>
101		<p>【旧市営住宅用地 2】（主管</p>		

112		<p>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署に移管の上、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。</p> <p>【旧矢代田小学校代替用地】（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>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>		<p>財産を管理する区と財産を総括する財産管理運用課で協議して、早期売却などの財産活用、財産運営を進めます。</p> <p>【方針決定】</p>
118		<p>【旧鷺ノ木住宅】（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</p>		<p>財産を管理する区と財産を総括する財産管理運用課で協議し、貸付け又は</p>

104	<p>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。</p> <p>【本町 5 住宅代替用地】 （主管課：秋葉区建設課） 【現況】 雑種地 【処分予定】 具体的な予定なし。 【意見】 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。 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。 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</p>	<p>【本町 5 住宅代替用地】、【蔵町宅地造成用地】について 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>【検討中】</p>	<p>売却可能な土地としてホームページに公開しており、今後も売却等に向けて工夫を重ねていきます。</p> <p>【措置済み】</p> <p>公共施設としての活用について、消防署と協議し、検討した結果、入口が 2m 未満と狭いことから防火水槽への利用は困難でした。 隣接地の地権者への処分を含め、今後の利用方法を図っていきます。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	---	--	--

105		<p>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、何らかの形で第三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。</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>この物件も主管課とし</p>		<p>都市計画道路の代替地として整備した土地であるため、地元の理解を得ながら売却を進めていきます。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	--	---	--	--

106	<p>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） 【現況】 空き地 【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、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㎡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。 【検討中】</p>	<p>自治会は他に建設候補地がないことから、当該地に建設を希望しています。今後、自治会と建設期限を定め期限までに建設が実現しないのであれば、売却を進めていきます。 【方針決定】</p>
111	<p>【舟戸集会所用地】（主管</p>		

113		<p>課：秋葉区総務課) 【現況】 空き地 【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。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無く、公共の福祉に適う利用の仕方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する。</p> <p>【旧加茂農林高校庄瀬分校実習畑】 （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</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>【検討中】</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>【検討中】</p>	<p>現在、契約は防犯灯専用柱設置用地（電柱2本分）のみで、その他の利用については契約をしていません。自治会倉庫用地、地域活動の広場などについては平成24年度中に契約変更を行います。</p> <p>【方針決定】</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 今後隣接地の地権者への処分を進めていきます。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	--	---	--	---

114		<p>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、価格を下げても売却交渉をすべきである。</p> <p>【旧大鷲中学校】（主管課：南区総務課） 【現況】 空き地（隣接道路なく進入路なし）。 【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。</p>		
114		<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</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>	<p>地域と協議して、処分、活用を図ります。 【方針決定】</p>

115	<p>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>【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。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>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。</p> <p>【検討中】</p>	<p>平成 24 年 7 月、入札により売却済です。</p> <p>【措置済み】</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。</p>		

119		<p>【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。</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㎡）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】</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>【検討中】</p>	<p>地域と協議して、処分、活用を図ります。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	--	--	---	---

121		<p>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。</p> <p>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、潟浦新）】 （主管課：西蒲区建設課） 【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。 【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、</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。</p> <p>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。</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>河川堤防の法面と一体化しているため県への譲与に向けて協議します。 【方針決定】</p> <p>新潟市道が交差する地点から約 100m で、燕市との境界になることから、単独での利用は考えられないため、今後燕市との連携を図っていきます。 【方針決定】</p>
-----	--	--	---	--

<p>122 122 128 128</p>		<p>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。</p> <p>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> <p>【一般村有林】（主管課：西蒲区総務課）</p> <p>【岩室学校林】（主管課：西蒲区総務課）</p> <p>【旧峰岡中学校林】（主管課：西蒲区総務課）</p> <p>【松野尾小学校林】（主管課：西蒲区総務課）</p> <p>【現況】 山林。</p> <p>【処分予定】 具体的な予定なし。</p> <p>【意見】</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>【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</p> <p>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。</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>【検討中】</p>	<p>【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</p> <p>佐渡弥彦米山国定公園内にあり、現況が山林地帯でもあることから処分は困難と考えられます。また、地形的にも用途が制限されるものであることから、利活用も難しいと考えます。</p> <p>財産を管理する区と財産総括である財産管理運用課で協議して、早期売却などの財産活用、財産運営</p>
------------------------------------	--	---	---	--

129		<p>る。</p> <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がたい。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する。</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するため、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>を進めます。</p> <p>【方針決定】</p> <p>財産管理の一括化は、災害等の迅速対応を考慮すると現実的ではないため、平成 24 年度に保全管理、財産活用について役割分担をする方針を決定しました。</p> <p>未利用不動産などの普通財産の通常の保全、管理は区を中心とし、財産管理運用課は全体状況の把握、評価、財産活用方針、入札による売却など総括的な役割を担います。</p> <p>また、平成 24 年度に公有財産の適正かつ効率的な管理・活用（ファシリテイマネジメント、アセットマネジメント）に向けた専門組織を設置し、全庁を挙げた財産経営の推進に取り組み始めました。</p> <p>平成 25 年度からは地図情報を活用して、一層の現況把握に着手します。</p> <p>【方針決定】</p>
131		<p>VI 貸付不動産について</p> <p>2 貸付の監査</p> <p>(1)貸付条項第 1 号を適用している事例</p> <p>①【西蒲原土地改良区黒崎支所用地】</p>		

132		<p>(主管課：西区農政商工課) 財産区分：普通財産</p> <p>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)</p> <p>a 昭和58年6月議会にて無償貸付として採択された。</p> <p>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。</p> <p>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>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) 財産区分：普通財産 農業共済組合とは、農業災</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>【検討中】</p>	<p>平成20年4月1日新潟市と西蒲原土地改良区が締結した、市有財産使用貸借契約書第12条により、平成25年3月31日貸付期間満了に伴い、返還される予定です。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	--	---	---	--

135		<p>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なっており、「公共団体」に該当する。</p> <p>（「貸付料免除申請書」の記載内容）</p> <p>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</p>		<p>現在、当該財産の使用形態について、変更が予定されており、協議が整い次第、新潟市公有財産規則に基づく事務手続に改めます。</p> <p>【方針決定】</p>
-----	--	--	--	---

140	<p>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」が必要となる。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。</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</p> <p>④ 【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】</p> <p>「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。</p> <p>ただし、会館敷地が「直接公共の利益の用に供す</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> <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>合併前に各市町村が公共性・公益性のため無償貸付を前提に整備を進めた施設については、引き続き無償貸付とする方針を決定しました。</p> <p>また、今後の新規貸付けについては、原則、有償貸付とします。ただし、事業譲渡などにより、無償貸付となる案件が出ることもあります。</p> <p>【措置済み】</p> <p>商工会の主な業務である経営改善普及事業は、小規模事業者からの相談を受け、適切な助言・指導を行うものであり、車庫敷地</p>
-----	---	--	--

142	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>D 各自治会・町内会に対する集会所敷地の貸付 (エ) 【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意味で重要な役割を果たしていること。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>【検討中】</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</p>	<p>については貸付経緯、業務内容と使用実態を確認し、減免適用します。</p> <p>また、連帯保証人の取扱いについては、無償貸付における特殊法人、特別民間法人、地縁団体等については不要とする方向で、団体の範囲、債務確保の担保を要しない条件等を整理し、本年度取扱方針を策定します。</p> <p>【方針決定】</p> <p>本物件は、一部を貸付財産としているものの、大部分は未利用の状態となっ</p>
-----	---	---	--

143	<p>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。</p> <p>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 m²しかないにもかかわらず、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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>財産区分：普通財産 (「貸付料免除申請書」の記載内容)</p> <p>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】</p> <p>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、</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> <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>	<p>ていることから、実態に即して貸付財産と未利用財産に分けて管理することとして、公有財産異動報告書を提出済です。</p> <p>貸付料の免除について、再度検討しましたが、後世に引き継ぐべき伝統文化である「白根大風合戦」の重要性を考慮し、貸付料は全額免除が相当と決定しました。</p> <p>【措置済み】</p> <p>大江山地区においては、新潟市の事業計画に基づき、農村総合整備モデル事業、農村基盤総合モデル事業、農業集落排水事業など各種の農業環境整備事業が重点的に実施されました。</p> <p>これらの事業は、市の呼びかけに応じた地元住民</p>
-----	---	---	--

	<p>(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、(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>が大江山地域づくり推進協議会を中心として用地提供や地元負担により竣工したものです。</p> <p>当該石碑は、事業に協力した地域住民と市が協働でおこなった事業の竣工を記念したもので、地域住民が維持管理をしています。市としても当該事業のシンボルであり、その管理に協力することは地方自治体として当然のことと考えています。</p> <p>なお、監査結果の検証にあたり、過去の経緯を確認したところ、平成6年当時に方針伺いにより、この取り扱いについて決裁されていることを確認しています。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
--	--	--	---

145		<p>ただし、当該貸付面積は、10.09 m²にすぎず、台帳価格も13万1,000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</p> <p>②【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）</p> <p>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。</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。</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】 新潟市普通財産貸付等</p>		<p>【職員保養所用地】</p> <p>当該財産は寄附との理</p>
-----	--	---	--	---

	<p>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</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>【検討中】</p>	<p>由で新潟市が登記しているものの、市職員互助会が管理運営をしている財産で、そこには市費の投入はされていません。実態としては権利能力なき団体である市職員互助会の財産であり、所有権を含め、財産管理の在り方を通常の公有財産とは区分けして整理していきます。</p> <p>【方針決定】</p>
--	--	--	---

146	<p>該手続の履践に努めるべきである。</p> <p>③【槇尾荘内地蔵堂】（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槇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、槇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。 【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</p>		<p>今回の検討（再考）にあたっては「直接公共的」とあると判断し無償貸付とすることとしました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置の目的は、当該地にあった「火葬場」における先祖の供養と安全祈願という習俗的目的であり、伝統的習俗であって仏教等特定の宗教を援助・助長し、他の宗教に圧迫・干渉を加えるものとは認められないこと。 ・設置者・貸付者が寄附者であって、公共的な団体の「自治会」であること。 ・地元住民が輪番制で清掃等を行うなど、自治会の総意で管理を行っていること。 ・当該地蔵堂の管理は自治会のみにより行われ、他の団体等が関与していないこと。
-----	--	--	--

	<p>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ないとまではいえないところ、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>		<p>・憩いの家が平穩無事に利用されることを願って当該地蔵堂の復元が求められ、憩いの家敷地内に地元の負担で設置されたこと。</p> <p>【措置済み】</p>
--	--	--	--

※措置欄に記載の【措置済み】及び【方針決定】について

【措置済み】は、外部監査人の指摘や意見について、必要な措置が実施されたこと、

【方針決定】は、外部監査人の指摘や意見について、改善措置は完了していないが、措置方針は決定していること、

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。