

令和2年度

行政監査結果報告書

～普通財産の管理状況について～

前橋市監査委員

# 目 次

第1	監査の基準	1
第2	監査の種類	1
第3	監査のテーマ	1
第4	監査の目的	1
第5	監査の対象	1
第6	監査の期間	1
第7	監査の主な着眼点	1
第8	監査の実施内容	2
第9	公有財産制度の概要	2
第10	監査の結果	3
1	本市における普通財産（土地）等の保有状況について	3
2	普通財産（土地）等の管理状況について	6
3	貸付等に係る関係資料の確認結果について	16
4	現場実査について	17
第11	意見及び要望	18
1	個別的事項	18
2	総括	20

## 凡 例

- 文中、各表及びグラフ中の数値は、令和元年度末現在における公有財産管理システムの登録データ及び各所属から提出された調査票の回答結果に基づき作成した。
- 文中、各表及びグラフ中で用いる百分率（％）は、小数点以下第2位を四捨五入した。なお、構成比率（％）は、合計が100となるように一部調整した。
- 各表中の用法は、次のとおりである。  
「0.0」・・・該当数値はあるが表示単位未満のもの  
「－」・・・該当のないもの

# 行政監査結果報告書

## 第1 監査の基準

本監査は、前橋市監査委員監査基準（令和2年前橋市監査委員告示第1号）に準拠し実施した。

## 第2 監査の種類

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項の規定による行政監査

## 第3 監査のテーマ

普通財産の管理状況について

## 第4 監査の目的

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。」と規定されている。また、普通財産については、地方自治法第238条の5第1項において、「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。」と規定されていることから、市の貴重な経営資源として適切な管理と有効な活用が必要となる。

本市においても、数多くの普通財産を保有しているが、近年の定期監査では、普通財産の管理、貸付等についての指摘や有効活用についての要望を行っている事例がある。

このような状況を踏まえ、普通財産の適切な管理や効率的な運用が行われているかを検証し、今後の適正な事務執行に資することを目的とした。

## 第5 監査の対象

本市（公営企業を除く。）が所有する一般会計に区分されている普通財産の土地及び山林（本監査において「普通財産（土地）等」という。）。

※山林は、権利面積のみを対象とし、立木の推定蓄積量を除く。

## 第6 監査の期間

令和2年8月5日から令和3年1月27日まで

## 第7 監査の主な着眼点

- ・登記の状況は適正か。
- ・現況を把握し、維持管理が適切に行われているか。
- ・貸付等を行っている場合に、適正な手続が行われているか。
- ・公有財産台帳が整備され、異動等の記載は正確であるか。
- ・未利用財産の有効活用が図られているか。

## 第8 監査の実施内容

普通財産（土地）等を所管している所属に対して、抽出した土地に係る調査票及び関係資料の提出を求め、必要に応じて説明を聴取するとともに、現場実査を実施し、維持管理状況等を確認した。

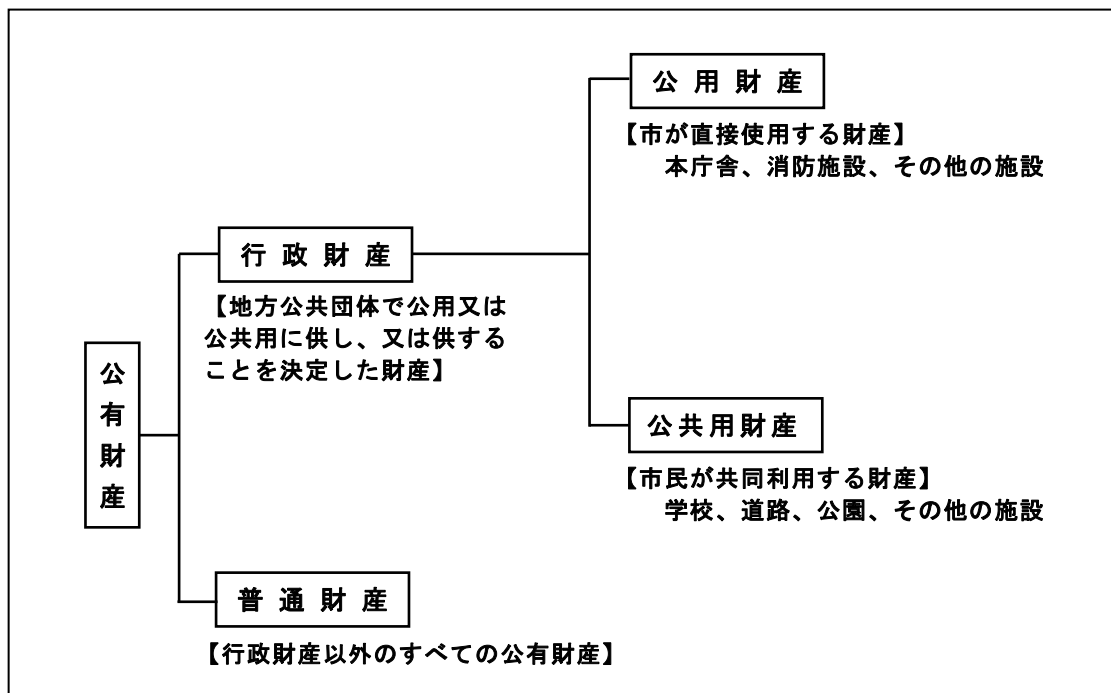
## 第9 公有財産制度の概要

地方公共団体が所有する財産は、地方自治法の規定に基づき、公有財産、物品、債権、基金に区分される。このうち公有財産は、不動産、地上権、特許権、株式、出資等に区分され、更に、図1のとおり行政財産と普通財産に分類される。

行政財産は、地方公共団体において公用又は公共用に供し、あるいは供することが決定した財産のことであり、原則として売払い等の処分はできない。また、一定の条件のもとで目的外使用を許可することができるが、その期間は、財務規則において、特別の理由があると認めるときを除き、1年を超えることができないと規定している。

一方、普通財産は、行政財産以外の一切の公有財産のことであり、売払い等の処分が可能である。また、貸付を行うことができ、その期間は、同規則において、各区分ごとに規定しており、最長で50年を超えることができないとしている。

図1 地方公共団体における公有財産の位置付け



・本市「庶務事務マニュアル」より

## 第10 監査の結果

### 1 本市における普通財産（土地）等の保有状況について

#### (1) 本市の公有財産の保有状況

令和元年度末現在の本市の公有財産の保有状況は、表1のとおりである。

土地の所有面積は9,154,398.78㎡で、内訳は、行政財産が7,808,140.42㎡(85.3%)、普通財産が1,346,258.36㎡(14.7%)となっている。

また、本監査においては、山林も監査対象としており、その保有面積（権利面積）は2,605,149.95㎡となっている。

表1 本市の公有財産の保有状況

区 分		元年度末現在高	構 成 比
土 地	行 政 財 産	7,808,140.42㎡	85.3%
	普 通 財 産	1,346,258.36㎡	14.7%
	計	9,154,398.78㎡	100%
建 物	行 政 財 産	1,285,573.78㎡	90.4%
	普 通 財 産	137,243.80㎡	9.6%
	計	1,422,817.58㎡	100%
山 林	権 利 面 積	2,605,149.95㎡	—
	立木の推定蓄積量	50,817.47㎡ <sup>3</sup>	—
物 権	地 上 権	2,917.53㎡	—
	温 泉 権	3件	—
無体財産権（著作権等）		12件	—
有価証券（株券）		164,671,000円	—
出資による権利		2,858,552,613円	—

#### (2) 本市の普通財産（土地）等の保有状況

##### ア 所管部局別の保有状況

令和元年度末現在の本市の普通財産（土地）等の所管部局別保有状況は、表2のとおりである。

普通財産のうち土地の保有状況については、財務部が793件・479,457.08㎡(35.6%)、市民部が75件・316,497.75㎡(23.5%)、産業経済部が167件・300,385.68㎡(22.3%)となっている。なお、財務部の保有する土地は全て資産経営課の所管である。

財務規則第173条第2項及び第3項で、普通財産に関する事務は、市長が特に主務課長に所管させることを適当と認めたもの等を除き、資産経営課長に所管させるものとする規定しているが、資産経営課が所管する土地の面積は、全体の約3分の1である。

次に、山林の保有状況については、環境部が199件・1,430,721.49㎡(54.9%)と最も多く、次いで、市民部が54件・1,023,037.64㎡(39.3%)、財務部が56件・151,390.82㎡(5.8%)となっている。なお、環境部の保有する土地は全て環境森林

課の所管であり、同様に市民部は富士見支所地域振興課、財務部は資産経営課の所管である。

表2 部局別の普通財産（土地）等の保有状況

区 分	普通財産（土地）			山林（権利面積）			普通財産（土地）と山林（権利面積）の合計		
	保有 件数 (件)	保 有 面 積		保有 件数 (件)	保 有 面 積		保有 件数 (件)	保 有 面 積	
		面 積 (㎡)	構成比 (%)		面 積 (㎡)	構成比 (%)		面 積 (㎡)	構成比 (%)
総 務 部	—	—	—	—	—	—	—	—	—
政 策 部	5	4,176.34	0.3	—	—	—	5	4,176.34	0.1
財 務 部	793	479,457.08	35.6	56	151,390.82	5.8	849	630,847.90	16.0
市 民 部	75	316,497.75	23.5	54	1,023,037.64	39.3	129	1,339,535.39	33.9
文化スポーツ観光部	2	82.05	0.0	—	—	—	2	82.05	0.0
福 祉 部	23	27,593.03	2.1	—	—	—	23	27,593.03	0.7
健 康 部	—	—	—	—	—	—	—	—	—
環 境 部	40	26,131.69	1.9	199	1,430,721.49	54.9	239	1,456,853.18	36.9
産業経済部	167	300,385.68	22.3	—	—	—	167	300,385.68	7.6
農 政 部	36	54,625.44	4.1	—	—	—	36	54,625.44	1.4
都市計画部	127	12,644.70	0.9	—	—	—	127	12,644.70	0.3
建 設 部	254	124,664.60	9.3	—	—	—	254	124,664.60	3.1
会 計 室	—	—	—	—	—	—	—	—	—
消 防 局	—	—	—	—	—	—	—	—	—
教育委員会事務局	—	—	—	—	—	—	—	—	—
各行政委員会事務局	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	1,522	1,346,258.36	100	309	2,605,149.95	100	1,831	3,951,408.31	100

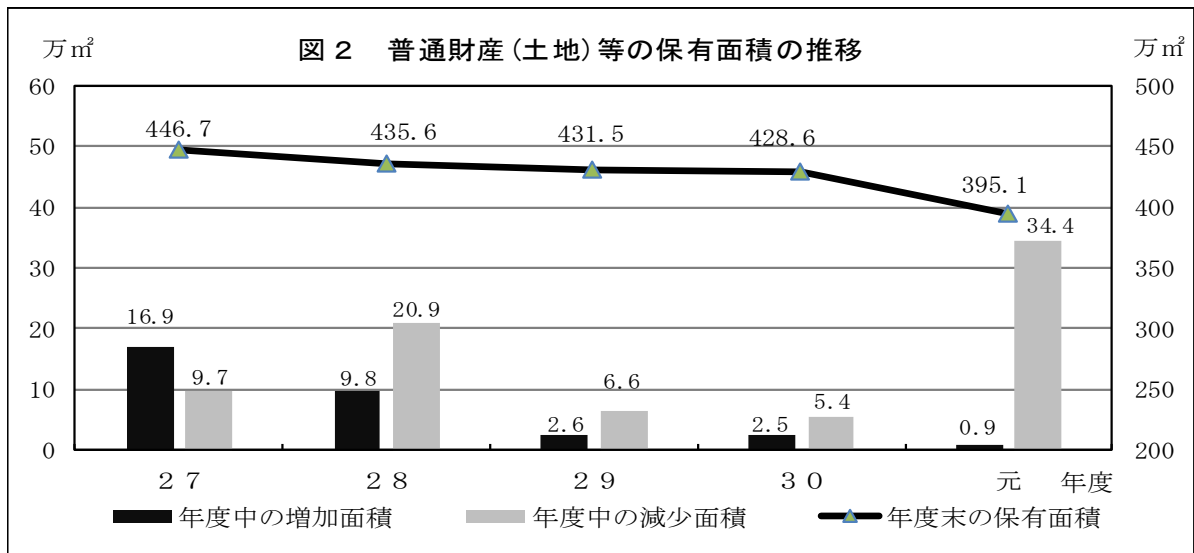
・保有件数は、筆ごとに計上している。ただし、同一の筆を分割し、複数の所属で保有している場合は、それぞれの所属に1筆ずつ計上している。

### イ 保有面積の推移

保有面積の推移は、図2のとおりである。

普通財産（土地）等の保有面積は減少傾向にあり、令和元年度末現在の保有面積は3,951,408.31㎡である。

令和元年度中においては、上増田工業団地（1,738.00㎡）や、講和記念共有林（311,442.44㎡）の売払い等により344,010.17㎡減少している。一方で、山王町二丁目線下緑地（1,024.47㎡）の用途廃止や、JR前橋駅北口地区再開発事業用地（687.83㎡）の土地開発基金からの引取り等により9,391.82㎡増加しており、合計では334,618.35㎡の減少となっている。



・左軸は年度中の増加面積及び減少面積、右軸は年度末の保有面積を示す。

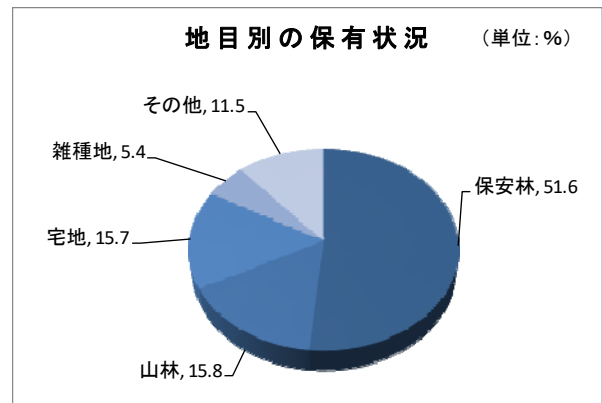
### ウ 地目別の保有面積

令和元年度末現在の地目別の保有面積は、表3のとおりである。

保安林が 2,039,843.29 m<sup>2</sup> (51.6%) と最も多く、次いで、山林が 624,802.48 m<sup>2</sup> (15.8%)、宅地が 621,173.65 m<sup>2</sup> (15.7%)、雑種地が 211,158.54 m<sup>2</sup> (5.4%) となっている。

表3 地目別の保有状況 (単位: m<sup>2</sup>, %)

区分	面積	構成比
保安林	2,039,843.29	51.6
山林	624,802.48	15.8
宅地	621,173.65	15.7
雑種地	211,158.54	5.4
その他	454,430.35	11.5
合計	3,951,408.31	100



### エ 貸付の状況

普通財産の貸付は、民法第601条に基づく有償貸付による賃貸借と、同法第593条に基づく無償貸付による使用貸借があり、民法、借地借家法等が適用される。ただし、借地借家法については、土地のみの貸付や無償貸付等の場合は適用されない。

本市の普通財産(土地)等の貸付状況は、表4のとおりである。

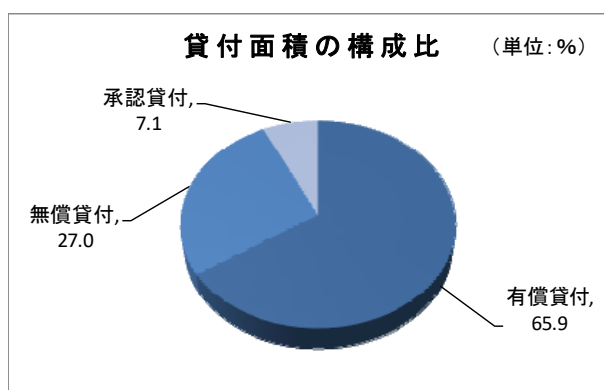
604件の貸付を行っており、貸付面積の合計は 1,060,415.32 m<sup>2</sup> で、本市の普通財産(土地)等の保有面積 3,951,408.31 m<sup>2</sup> に対する貸付面積の割合は 26.8% となっている。

貸付の内訳は、有償貸付が 217件・698,644.09 m<sup>2</sup> (65.9%)、無償貸付が 360

件・286,348.55 m<sup>2</sup> (27.0%)、市の所属間の相互利用である承認貸付が27件・75,422.68 m<sup>2</sup> (7.1%) となっている。

表4 貸付の状況

区 分	貸付件数 (件)	貸付面積 (m <sup>2</sup> )	面積構成比 (%)
有償貸付	217	698,644.09	65.9
無償貸付	360	286,348.55	27.0
承認貸付	27	75,422.68	7.1
合 計	604	1,060,415.32	100



## 2 普通財産（土地）等の管理状況について

本監査においては、本市が保有している普通財産（土地）等の中から抽出した土地の管理状況について、調査票により各所属から回答を求めた。回答状況は(1)～(6)のとおりである。

なお、調査票は令和元年度の状況での回答を求めた。

### (1) 監査対象の抽出状況

部局別の抽出状況は、表5のとおりであり、合計で203件・448,477.80 m<sup>2</sup>となっている。

面積による抽出率は、本市が保有する普通財産（土地）等 3,951,408.31 m<sup>2</sup>に対し、11.3%である。

なお、抽出していない部局は、全て普通財産（土地）等を保有していない所属である。



表5 部局別の抽出状況

(単位：件、㎡)

区 分	抽出件数	抽出面積
総 務 部	—	—
政 策 部	5	4,176.34
財 務 部	24	88,597.03
市 民 部	27	197,464.39
文化スポーツ観光部	1	77.66
福 祉 部	15	19,406.99
健 康 部	—	—
環 境 部	30	46,844.69
産 業 経 済 部	20	21,347.92
農 政 部	19	43,367.03
都 市 計 画 部	27	6,290.11
建 設 部	35	20,905.64
会 計 室	—	—
消 防 局	—	—
教育委員会事務局	—	—
各行政委員会事務局	—	—
合 計	203	448,477.80

## (2) 管理状況

普通財産（土地）等の管理は、関係法令等に基づき適切に行われる必要がある。

財務規則第184条では、主務課長は、その事務を所掌する公有財産について、使用状況や維持保全状況の適否、境界標その他標識の設置の有無及び設定状況の適否、現状と公有財産台帳及び図面等との符合及び適否などに関して常にその状況を把握し、適切な措置を講じなければならないと規定している。

抽出した普通財産（土地）等の管理状況は、ア～オのとおりである。

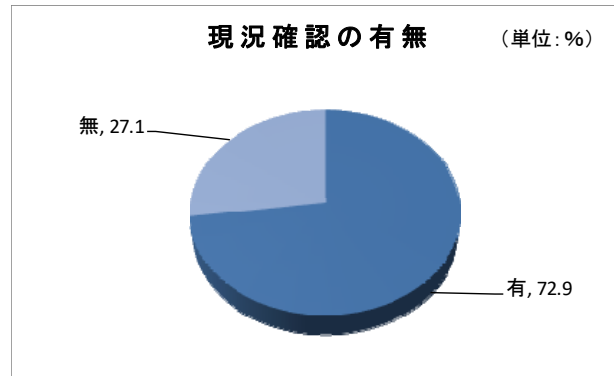
## ア 現況確認の有無

土地の現況確認の有無については、表6のとおりである。

「有」が148件（72.9%）、「無」が55件（27.1%）となっており、4分の1程度は現況確認が行われていない状況が確認できた。

表6 現況確認の有無 (単位：件、%)

区分	有	無	合計
件数	148	55	203
構成比	72.9	27.1	100



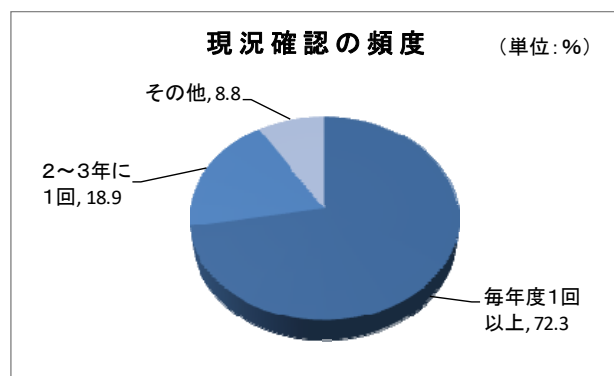
イ 現況確認の頻度

現況確認を行っている土地148件の確認頻度は、表7のとおりである。

「毎年度1回以上」が107件(72.3%)で最も多く、次いで「2～3年に1回」が28件(18.9%)、「その他」が13件(8.8%)となっている。なお、「その他」の内容としては、「敷地上に運営中の児童福祉施設を訪問する際に確認」「問題が発生した際に確認」などである。

表7 現況確認の頻度 (単位：件、%)

区分	毎年度1回以上	2～3年に1回	その他	合計
件数	107	28	13	148
構成比	72.3	18.9	8.8	100



## ウ 境界の把握状況

境界の把握状況は、表8のとおりである。

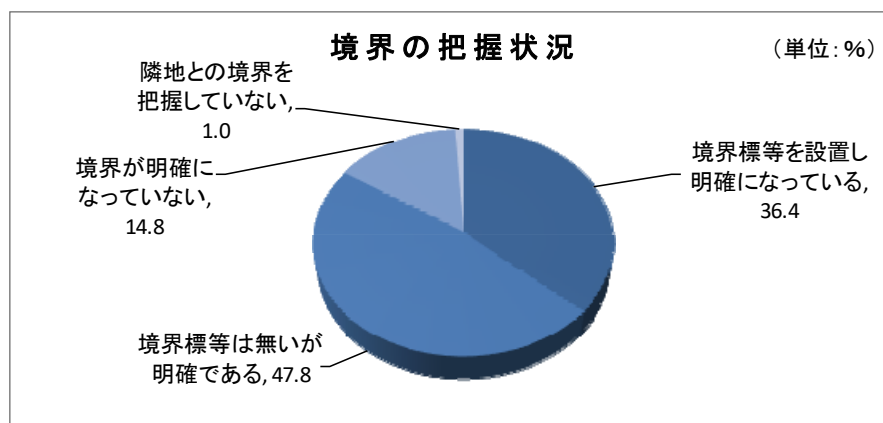
「境界標等を設置し明確になっている」が74件（36.4%）、「境界標等はないが明確である」が97件（47.8%）となっている。

一方で、「境界が明確になっていない」が30件（14.8%）、「隣地との境界について把握していない」が2件（1.0%）となっており、境界が明確になっていない土地があることが確認できた。

表8 境界の把握状況

(単位：件、%)

区分	境界標等を設置し明確になっている	境界標等はないが明確である	境界が明確になっていない	隣地との境界を把握していない	合計
件数	74	97	30	2	203
構成比	36.4	47.8	14.8	1.0	100



## エ 維持管理の状況

貸付していない土地92件（12頁参照）の維持管理状況は、表9のとおりである（複数回答有り）。

管理方法については、「除草や樹木等の管理」が36件（39.1%）と最も多く、次いで「施錠管理」が24件（26.1%）、「フェンス設置（侵入防止）」が16件（17.4%）となっている。「その他の方法での管理」としては、「地元自治会による除草」などである。

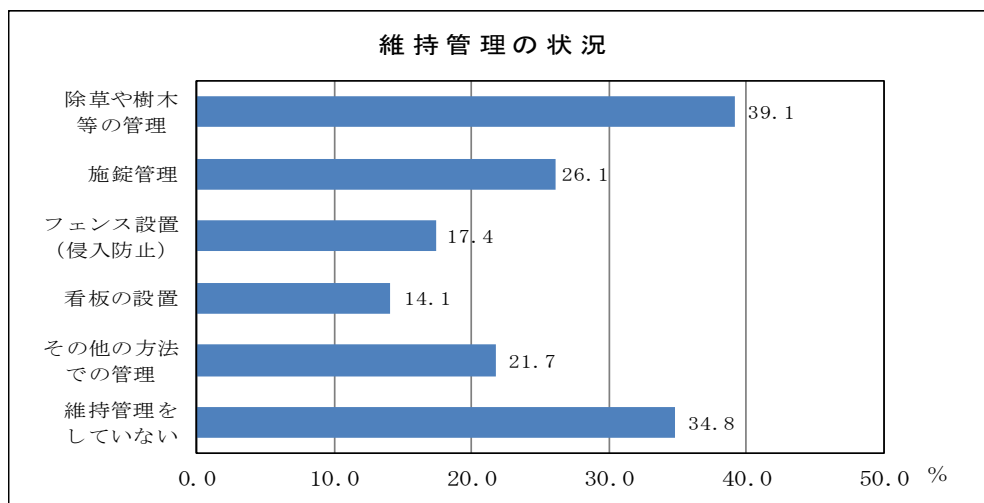
なお、32件（34.8%）については、維持管理を行っていないとのことであった。

表9 維持管理の状況

(単位：件、%)

区 分	除草や樹木等の管理	施錠管理	フェンス設置(侵入防止)	看板の設置	その他の方法での管理	維持管理をしていない
件 数	36	24	16	13	20	32
総件数(92件)に対する割合	39.1	26.1	17.4	14.1	21.7	34.8

・複数回答有り



・複数回答有り

### オ 不適切な使用の状況

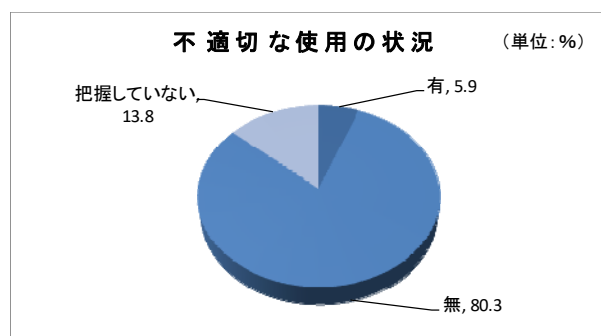
土地が無断で使用されているなどの不適切な使用の状況は、表10のとおりである。

「有」が12件(5.9%)、「無」が163件(80.3%)、「把握していない」が28件(13.8%)となっている。不適切な使用の事例としては、「無断駐車」「養蜂箱の無断設置」などである。なお、「有」のうち、現況確認を毎年度1回以上実施している10件については、本監査実施時点で不適切な使用が解消されている。

表10 不適切な使用の状況

(単位：件、%)

区 分	有	無	把握していない	合 計
件 数	12	163	28	203
構成比	5.9	80.3	13.8	100



### (3) 登記の状況

地方自治体が所有する不動産は、不動産登記法附則第9条等において、未登記であることを許容されているが、登記は第三者に対して「本市がその不動産の権利者である」と対抗することができる重要な手続であり、本市では、財務規則第178条において、登記又は登録を要する公有財産を買入、寄附、交換又は新築、増築その他の原因により取得した場合は、速やかにその登記又は登録をしなければならないと規定している。

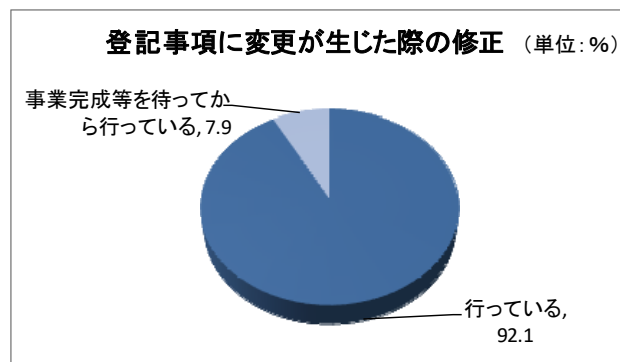
登記の有無及び登記事項に変更が生じた際の対応状況については、表11のとおりであり、全ての土地において登記を行っていることが確認できた。

また、登記事項に変更が生じた際の修正については、「行っている」が187件(92.1%)、土地区画整理事業の関連土地など16件(7.9%)は「事業完成等を待ってから行っている」としており、「行っていない」と回答した土地は無かった。

表11 登記の状況

(単位：件、%)

区分	登記の有無			有の場合、変更が生じた際の修正			
	有	無	合計	行っている	行っていない	事業完成等を待ってから行っている	合計
件数	203	0	203	187	0	16	203
構成比	100	0	100	92.1	0	7.9	100



### (4) 公有財産台帳の整備状況

財務規則第202条第1項では、資産経営課長は、行政財産及び普通財産の分類に従い、公有財産台帳等を備え、異動の都度これを記載して、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならないと規定している。

公有財産台帳の整備状況及び変更が生じた際の修正の状況については、表12のとおりである。

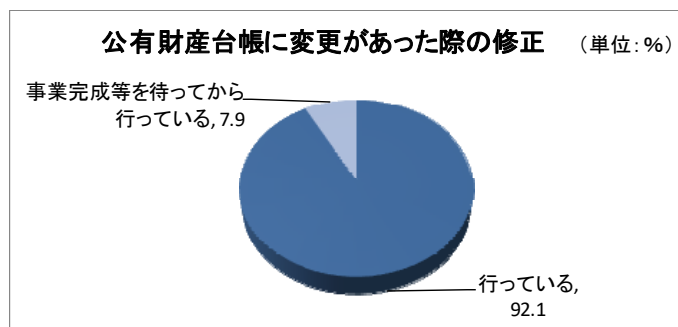
本市では、公有財産管理システムにおいて公有財産台帳を管理しており、全ての土地について、台帳が作成されていることが確認できた。

また、台帳記載事項に変更があった際の修正については、「行っている」が187件(92.1%)、土地区画整理事業の関連土地など16件(7.9%)は「事業完成等を待ってから行っている」としており、「行っていない」と回答した土地は無かった。

表 1 2 公有財産台帳の整備状況

(単位：件、%)

区 分	公有財産台帳の作成状況			台帳記載事項に変更があった際の修正			
	作成して いる	作成して いない	合 計	行っている	行っていない	事業完成等を 待ってから 行っている	合 計
件 数	203	0	203	187	0	16	203
構成比	100	0	100	92.1	0	7.9	100



## (5) 貸付の状況

## ア 貸付の有無

地方自治法第 2 3 8 条の 5 第 1 項において、普通財産は、貸付することができると規定されている。

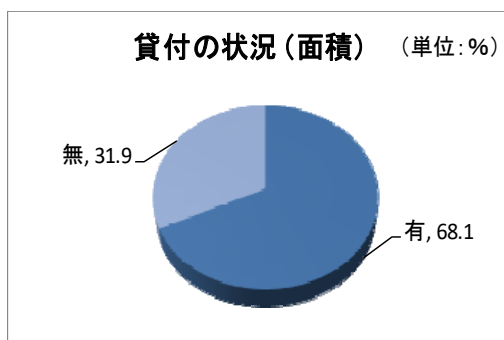
貸付の状況は、表 1 3 のとおりである。

「有」が 1 1 1 件 (54.7%) ・305,230.98 m<sup>2</sup> (68.1%)、「無」が 9 2 件 (45.3%) ・143,246.82 m<sup>2</sup> (31.9%) となっている。

なお、本市の普通財産（土地）等の面積 1,060,415.32 m<sup>2</sup> に対して、貸付を行っている土地の割合は 26.8% であるが、本監査においては、貸付手続の状況を確認するため、貸付を行っている土地の抽出数を多くしたことから、「有」の割合が 68.1% と大きくなっている。

表 1 3 貸付の状況

区 分	有	無	合 計
件 数 (件)	111	92	203
構成比 (%)	54.7	45.3	100
面 積 (m <sup>2</sup> )	305,230.98	143,246.82	448,477.80
構成比 (%)	68.1	31.9	100



## イ 貸付先の状況

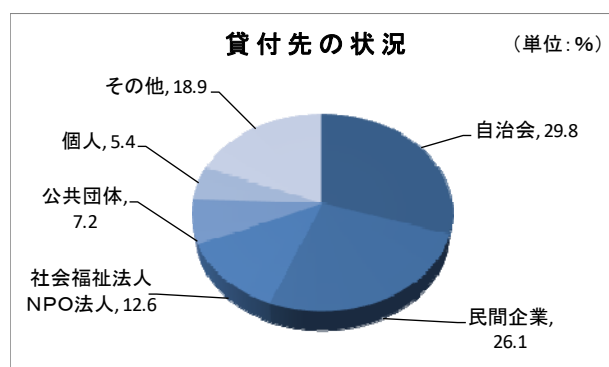
貸付を行っている土地111件の貸付先の状況は、表14のとおりである。

「自治会」が33件(29.8%)と最も多く、次いで「民間企業」が29件(26.1%)、「社会福祉法人・NPO法人」が14件(12.6%)となっている。また、「その他」は21件(18.9%)となっており、貸付先としては、「学校法人」「商工会」「老人クラブ」などである。

表14 貸付先の状況

(単位：件、%)

区分	自治会	民間企業	社会福祉法人 NPO法人	公共団体	個人	その他	合計
件数	33	29	14	8	6	21	111
構成比	29.8	26.1	12.6	7.2	5.4	18.9	100



## ウ 貸付契約の状況

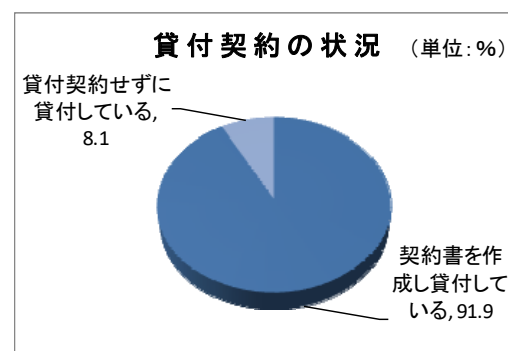
財務規則第199条第2項において、普通財産の貸付は、契約書によるものと規定している。

貸付契約の状況は、表15のとおりであり、「契約書を作成し貸付している」が102件(91.9%)となっている。

一方で、「貸付契約せずに貸付している」が9件(8.1%)となっており、その理由は、「合併前に整備された駐輪場であり、貸付契約の有無が不明である」「自治会から要望があり、慣例として無償貸付している」「合併前から書面なしで貸付している」などである。なお、9件のうち3件は、借主に契約書に代わるものとして使用承認通知書を交付している。

表15 貸付契約の状況 (単位：件、%)

区分	契約書を作成し貸付している	貸付契約せずに貸付している	合計
件数	102	9	111
構成比	91.9	8.1	100



## エ 貸付期間の状況

普通財産の貸付期間については、財務規則第197条第1項において、貸付区分ごとに規定した期間（最短5年、最長50年）を超えることができないとしている。

貸付期間の状況は、表16のとおりである。

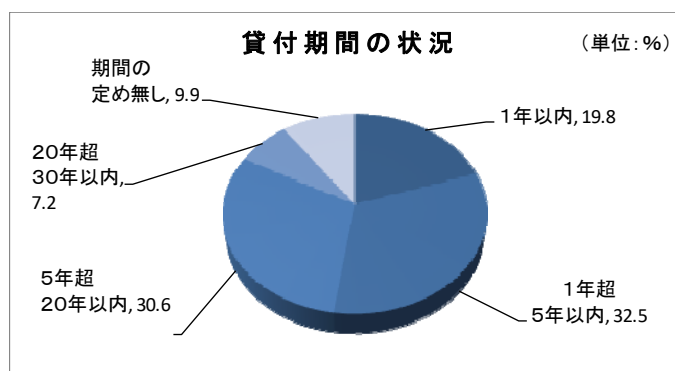
「1年超5年以内」が36件（32.5%）と最も多く、次いで「5年超20年以内」が34件（30.6%）、「1年以内」が22件（19.8%）となっており、契約書において貸付期間を明確にしたもので、30年を超える貸付を行っている土地はなかった。

また、「期間の定め無し」と回答した土地は、使用承認により貸付けているもの、契約を締結せずに貸付を行っているものなどである。

表16 貸付期間の状況

（単位：件、%）

区分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 20年以内	20年超 30年以内	30年超	期間の 定め無し	合計
件数	22	36	34	8	0	11	111
構成比	19.8	32.5	30.6	7.2	0	9.9	100



## オ 貸付料の状況

財務規則第198条において、普通財産の貸付料は、毎年定期に納付させるものと規定しており、その貸付料の算定方法については、庶務事務マニュアルの9編「公有財産事務」の7章「普通財産の貸付」に示されている。

ただし、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合と、災害により普通財産の貸付を受けた者が当該財産を使用の目的に供しがたいと認める場合は、無償又は時価よりも低い価額で貸付することができる」と規定している。

貸付料の徴収状況は、表17のとおりであり、「徴収している（減額貸付を除く）」が30件（27.0%）、「減額貸付」が17件（15.3%）、無償貸付が64件（57.7%）となっている。

減額貸付又は無償貸付の理由としては、「公用・公共用・公益事業の用に供するため」が65件（80.2%）となっており、「災害により借受者が当該土地を使用の目的に供しがたいため」は該当がなかった。

また、「その他」として、土地の利活用を推進するため、同条例の規定とは別に、貸



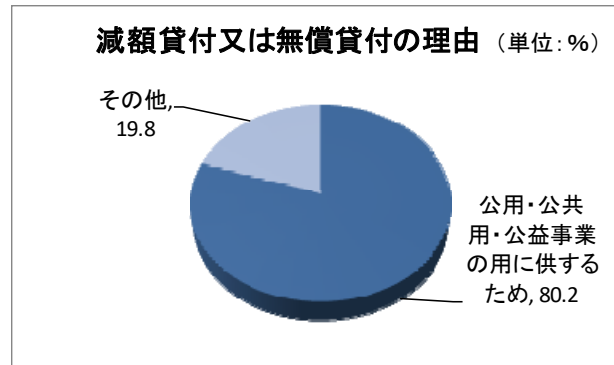
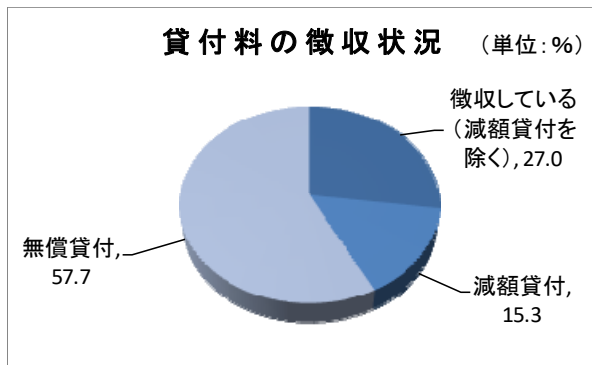
付料を減額しているものがある。なお、この場合は、地方自治法第96条第1項第6号及び第237条第2項の規定に基づき、議会の議決を得ている。

※各所属の契約書においては、「貸付料」を「賃貸借料」や「賃料」と表記している例もあるが、本報告書では「貸付料」に統一する。

表17 貸付料の状況

(単位: 件、%)

区分	貸付料の徴収状況				減額貸付又は無償貸付の理由			
	徴収している (減額貸付を除く)	減額貸付	無償貸付	合計	公用・公共用・ 公益事業の用に 供するため	災害により借受 者が当該土地を 使用の目的に供 しがたいため	その他	合計
件数	30	17	64	111	65	0	16	81
構成比	27.0	15.3	57.7	100	80.2	0	19.8	100



## (6) 利活用の状況

地方財政法第8条では、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規定されている。

貸付していない土地92件の利活用の状況は、表18のとおりである。

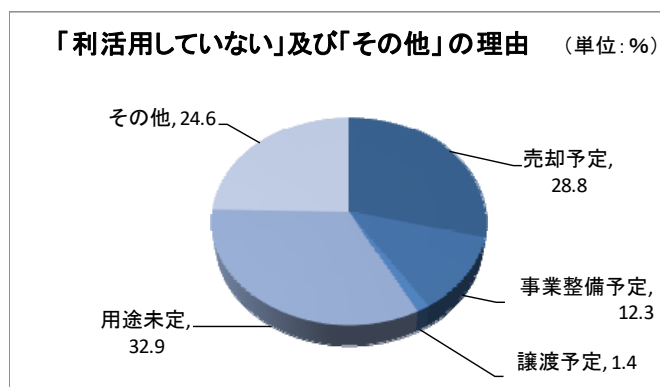
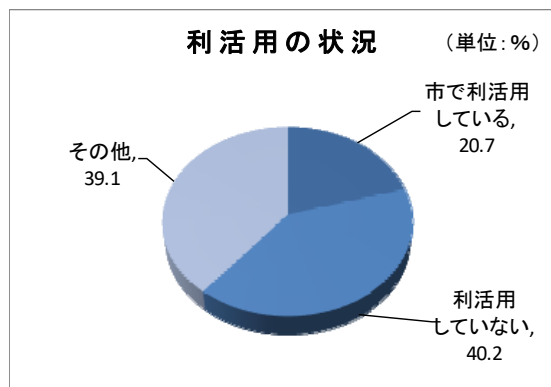
「市で利活用している」が19件(20.7%)であり、その用途は、「駐車場として利用」「中央イベント広場等として利用」などである。

また、「利活用していない」が37件(40.2%)、「その他」が36件(39.1%)となっており、その合計73件の理由は、「売却予定」が21件(28.8%)、「事業整備予定」が9件(12.3%)、「譲渡予定」が1件(1.4%)、「用途未定」が24件(32.9%)となっている。更に、ため池用地など「その他」が18件(24.6%)となっている。

表 18 利活用の状況

(単位：件、%)

区分	貸付していない土地の利活用				「利活用していない」及び「その他」の理由					
	市で利活用している	利活用していない	その他	合計	売却予定	事業整備予定	譲渡予定	用途未定	その他	合計
件数	19	37	36	92	21	9	1	24	18	73
構成比	20.7	40.2	39.1	100	28.8	12.3	1.4	32.9	24.6	100



### 3 貸付等に係る関係資料の確認結果について

本監査においては、土地の貸付などの手続が、関係法令等に基づき適正に行われているかを確認するため、各所属から関係資料の提出を求めるとともに、聴き取り調査を行った。なお、聴き取り調査の中で、必要に応じて改善に向けての指導を行った。

関係資料の主な確認結果は、以下のとおりである。

#### (1) 貸付料の算定について

- ・貸付料の端数処理に当たって、円未満の端数を切り捨てているものと、10円未満の端数を切り捨てているものがあった。
- ・閏年における貸付料の日割計算に当たって、365日で按分しているものと、366日で按分しているものがあった。

#### (2) 貸付料の納入について

- ・財務規則第33条において、「主務課長は、収入の調定の手続をしたときは、納入通知書を作成し、特別の理由がある場合を除くほか、納期限前10日までに納入義務者にこれを交付しなければならない。」と規定しているが、特別な理由がないにもかかわらず、納入通知書の交付日と納期限日が、同日になっているものがあった。
- ・貸付料を納期限までに納入しなかった際の延滞金について、民法第404条第2項で規定されている法定利率は、令和2年4月1日以降においては年3%であるが、特別の理由もなく、改正前の年5%を採用しているものがあった。

※各所属の契約書においては、「延滞金」を「遅延損害金」と表記している例もあるが、本報告書では「延滞金」に統一する。

### (3) 貸付期間について

- ・貸付期間が令和2年3月31日で満了したものの、借主からの継続使用に係る更新申請書が令和2年5月12日に提出され、5月20日を始期とする契約を締結したため、借主が継続使用しているにもかかわらず、契約を締結していない期間（4月1日～5月19日）が生じているものがあった。
- ・契約書に代わり、借主に使用承認通知書を交付しているものがあった。これは、借主からの借用申請や承認依頼に基づき、市で内容を審査した後、通知書を交付しているものであるが、その内容を確認したところ、当該土地は、自治会に対して「老人会ゲートボール練習場」や「子供等の遊び場」として貸付けているもので、承認期間の終期は「市が指示する日までの間」や「市が必要とするまでの間」とされ、具体的な貸付期間の明示がなかった。財務規則第197条第1項において、本理由による貸付期間は2年を超えることができないと規定しているが、承認期間の始期が「昭和60年2月19日」「平成元年8月1日」等であり、既にその期間を超えている。

### (4) 市において契約解除した際の借主の損失補償の取り扱いについて

- ・土地を貸付中に、市において、公用又は公共用に供する必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき契約を解除できるが、この場合、契約書に、借主が市に損失補償を請求できると記載しているものと、できないと記載しているものがあった。

### (5) 契約書の記載事項について

- ・契約書の作成に当たっては、財務規則第199条第3項で読み替える同規則第196条第2項に基づき、相手方の住所及び氏名、使用目的、貸付期間、貸付料等を記載しなければならないが、無償貸付の場合、多くの契約書に貸付料に係る記載がなかった。
- ・契約書に、借主名や引用する条項が誤って記載されているものがあった。
- ・前述の使用承認通知書には、同規則で規定している契約書に記載しなければならない事項が網羅されていなかった。

### (6) 収入印紙について

- ・有償貸付に係る契約書に、200円の収入印紙を貼付すべきところ、200円を超える金額の収入印紙が貼付されているものがあった。

## 4 現場実査について

普通財産（土地）等が、財務規則第184条に基づき適切に管理されているかを確認するため、監査対象とした土地の中から抽出し、事務局職員による現場実査を実施した。

その結果、概ね適切な管理が行われていたが、一部の土地において、無断で自動車が駐車されていたり、物置が設置されているなど不適切な使用状況を確認した。なお、該当所属にその状況を伝えるとともに、改善に向けての指導を行った。

## 第 1 1 意見及び要望

本市が所有する普通財産（土地）等の管理状況について、各所属から提出された調査票及び関係資料を確認した結果並びに現場実査を実施した結果を述べてきたが、事務の改善や検討を要する事項があったので、今後の事務執行に当たっては、以下の事項に留意しながら、改善に向けた積極的な取り組みを求めるものである。

### 1 個別的事項

#### (1) 普通財産（土地）等の管理について

本監査の調査対象とした土地のうち、4分の1程度は現況確認が行われていなかった。また、境界が明確になっていない土地や、境界を把握していない土地があることが調査票の回答により確認できた。更に、現場実査において、無断駐車等の不適切な使用が確認されるなど、財務規則第184条に基づく適切な管理が行われていない状況が見受けられた。

不適切な使用の早期発見や、雑草の繁茂により近隣に迷惑を掛けないための適宜の除草など、土地の適切な管理を行うためには、定期的な現場確認が不可欠であることから、公有財産管理を総括する資産経営課において、効果的かつ効率的な現場確認体制の構築を研究されたい。更に、確認の際のチェックポイント表や確認結果を記録する標準様式を作成するなど、必要事項の確認漏れの防止と、確認結果の適正な記録保存に努めるとともに、これらが確実に後年度へ引き継がれるよう必要な対応を検討されたい。

#### (2) 貸付について

##### ア 契約書によらない貸付

財務規則第199条第2項において、普通財産の貸付は、契約書によるものと規定しているが、契約書を交わすことなく貸付している土地があった。この場合、市と借主双方が、契約内容を十分に把握することが難しく、特にトラブルが発生した際、円滑に対処できない可能性もある。このため、速やかに契約書を作成し、借主と契約を締結するよう改善されたい。

また、契約書に代わり、使用承認通知書を交付しているものがあったが、同規則で規定している必要事項が記載された契約書による貸付に改められたい。

##### イ 契約書の記載事項

無償貸付の場合、ほとんどの契約書に貸付料に係る記載がなかった。財務規則第199条第3項で読み替える同規則第196条第2項に基づき、貸付料を無償とする旨を記載するよう改められたい。

また、契約書に、借主名や引用する条項等が誤って記載されているものがあった。普通財産（土地）等の貸付は、その期間が最長で50年に及ぶものであり、将来のトラブルを予防するためにも、契約書の作成に当たっては、一層の注意を払いながら行われたい。

## ウ 貸付料の算定

貸付を行っている土地の貸付料を確認したところ、概ね適正に算定されていたものの、端数処理方法や閏年における貸付料の日割計算方法が、所属によって異なっていたので、資産経営課において、市としての統一した事務処理方法を提示されたい。

なお、行政財産については、行政財産使用料条例第3条別表において、端数処理は「使用料の額の算定において10円未満の端数が生じたときは、その端数は切り捨てるものとする。」、閏年における日割計算は「使用期間が1年に満たないときは、当該年度をその年度の日数で除した額に当該使用期間の日数を乗じて得た額とする。」と規定しており、行政財産と普通財産の処理方法を統一することにより、混同による誤りを避けられるものとする。

## エ 減額貸付及び無償貸付

本監査では、減額貸付及び無償貸付の妥当性について、抽出により確認したが、地域活動を行う公共的団体への無償貸付など、相応の理由により、貸付が行われていることが確認できた。

しかし、急速な社会経済情勢の変化等により、その理由が適当でなくなる可能性も考えられるため、契約を更新する際には、漫然と従前どおり減額貸付又は無償貸付を継続するのではなく、十分に妥当性を検討されたい。

## オ 貸付料の延滞金利率

貸付料を納期限までに納入しなかった際の延滞金について、法定利率よりも高い利率を採用しているものがあつた。

市と借主双方が同意し、契約締結していれば、その契約書に記載されている利率が適用されるので誤りではないが、特別の理由がなければ、市としては、法定利率の採用が望ましいものとする。

なお、法定利率は、民法第404条第3項のとおり、3年ごとに見直しが行われるので留意が必要である。

## カ 市において契約解除した際の借主の損失補償の取り扱い

地方自治法第238条の5第4項に基づき市が契約を解除した場合、同条第5項において、借主は、契約解除によって生じた損失につき、その補償を求めることができると規定されている。

しかし、本監査で確認した多くの契約書は、借主が市に補償を請求できないと記載していることから、資産経営課において、法に基づく統一的な取り扱いを提示されたい。

## キ 収入印紙の金額

本市が保管する有償貸付に係る契約書に、200円を超える金額の収入印紙が貼付されているものがあつた。

土地賃貸借契約書は、印紙税法一覧表の第1号の2文書に該当し、記載された契約

金額に対して印紙税がかかるが、貸付料等は契約金額に該当しないことから、「契約金額の記載のないもの」として、印紙税が200円となるため、正しい金額の収入印紙の貼付となるよう、借主に対する指導を望むものである。

## 2 総括

本監査では、本市が所有している普通財産（土地）等について、適切な管理や効率的な運用が行われているかを抽出により検証した。その結果、土地の維持管理や貸付等の一部の事務においては、改善を要するものがあったが、概ね適正な事務処理が行われていることが確認できた。

普通財産に関する事務は、財務規則第173条第2項において、原則、資産経営課長が所管することとなっているが、実際には、資産経営課以外の所属で多くの土地を所管している。このことは、土地を取得した経緯や現地の状況等をよく把握している所属が所管している方が、的確な維持管理を行えるといったメリットがある一方で、土地の管理に不慣れである所属は、適切な管理ができないなどのデメリットもあるものとする。

普通財産（土地）等の事務は、公有財産管理を総括する資産経営課と土地を所管している所属が、それぞれの責務を果たすことにより、適切な土地の管理を行うことができるものとする。現在、資産経営課においては、土地を所管する所属に対し、管理事務等の助言などを行っているが、分かりやすい維持管理マニュアルを作成するなど、各所属に対する一層の支援を行いたい。また、例えば、各所属が個別に委託している除草業務について、スケールメリットを活かすために複数所属分を一括して委託するなどの経費削減の検討をはじめ、管理事務の一層の効率化につながる手法を研究されたい。

平成31年3月に策定した「前橋市公共施設白書（改訂版）」によれば、本市の資産活用推進の方向性として、低・未利用地や将来的な利用が見込めない土地については、積極的な売払いを行うことにより、歳入確保や資産保有に係るコストの削減に取り組むこととしている。また、「前橋市行財政改革推進計画（平成28年度～30年度）」においては、その施策の一つとして、「普通財産の適切な管理と売払・貸付の推進」を位置付けていた。現計画（令和元年度～9年度）には位置付けがないものの、売払い等の各年度の実績値は、行財政改革を推進する上での重要な指標であるとして、毎年度公表することとしている。

本市においては、これらの計画も踏まえ、普通財産の土地売払い等の効率化に取り組んでおり、平成16年度から令和元年度までの普通財産の土地売払い総額が約74.8億円となっているところではあるが、本監査において、現在利活用がされておらず、今後の用途も未定である土地を複数の所属で所有していることが確認できた。

公有財産は適切に管理し、有効に活用することが求められており、普通財産の土地も同様であることを考えると、維持管理費用を掛け、利活用の見込みのない土地を保有している状況は早期に改善する必要がある。土地の所管課では、利活用の推進が求められていることを理解しているものとするが、所属によっては、売払いや活用手順等の方法などの

ノウハウがなく、この結果、利活用が先送りとなり、漫然と土地を保有し続けているような状況もあると考えられる。このため、資産経営課において、各所属に対する利活用のための支援を強化するとともに、利活用を一層推進するため、土地保有の経過や現況なども踏まえ、所管課の見直しについて検討する余地があるものとする。

普通財産（土地）等は、市民から負託された資産であり、適切な維持管理により、常に良好な状態に保ち、効率的に活用することが求められている。また、普通財産（土地）等は、売払いや貸付が可能であることから、自主財源の確保に繋がる貴重な経営資源でもあり、適切なファシリティマネジメント※を行い、本市の持続的かつ安定的な財政運営の一助として活用することも重要である。

特に現在、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済状況への影響が長期化し、本市の財政状況への影響も現実的なものとなっている状況下において、経営資源としての活用をより真剣に考えていく必要がある。こうした状況を職員一人一人が十分に再認識した上で、普通財産（土地）等の適正な事務執行に努められることを要望するものである。

※「ファシリティマネジメント」とは、土地や建物など市が所有する財産を経営資源として捉え、維持、管理に係るコストの最小化と効用の最大化を図りながら、総合的かつ中長期的な視点で資産を効率的、効果的に管理運営する手法のこと。